

Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRÉ

Rapport annuel 2021

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	19
ANNEXE	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

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 :

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Pascal PERRIN

Monsieur Patrick SAMAMA

Monsieur Patrick WASSE

Allianz Vie

représentée par Madame Anne FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

Titulaire :

TALENZ SOFIDEM PARIS – 12, avenue de l'opéra– 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 de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

En 2021, le marché immobilier résidentiel français a, une nouvelle fois, prouvé sa résilience en se montrant particulièrement dynamique dans un contexte de crise sanitaire mondiale. Les conditions de financement demeurent très favorables et la pierre est toujours considérée comme une valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers. Un véritable rééquilibrage du territoire se dessine, conséquence des nouvelles règles de télétravail et de l'attrait grandissant pour les villes moyennes, les périphéries des grandes villes ainsi que les zones rurales.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché du logement ancien français enregistre en 2021 une année record avec près d'1,2 million de transactions. Le volume de transactions est donc en nette progression lorsqu'on le compare à 2019 (1.067.000 ventes) et 2020 (1.024.000 ventes). Cet appétit des Français pour l'immobilier résidentiel voit son explication dans un environnement économique sécurisant avec des taux d'intérêts des crédits nouveaux restant à un point bas (1,12% en novembre 2021).

Une redéfinition territoriale tend aujourd'hui à s'opérer : le recours des salariés au télétravail a permis à de nombreux Français de s'éloigner des grands centres urbains et ainsi de se tourner vers un immobilier plus abordable et répondant davantage à leur envie d'espace.

Le dynamisme du marché s'accompagne d'une accélération de la hausse du prix du logement ancien sur l'ensemble du territoire métropolitain (+7,4% entre le 3ème trimestre 2020 et le 3ème trimestre 2021 selon les Notaires de France), bien que celle-ci soit plus marquée en province (+8,8%) qu'en Ile-de-France (+4%). Fin 2021, le prix métrique médian d'un appartement parisien ancien atteint 10.790 € et reste donc stable en un an. Dans la majorité des autres métropoles françaises notamment Lyon, Marseille, Lille et Toulouse, les prix métriques connaissent des hausses allant de 2% à 13%.

Le marché du neuf affiche une performance plus nuancée avec un recul du nombre de réservations depuis un an. Une situation qui confirme la tendance observée depuis quelques trimestres même si le secteur bénéficie de mesures de soutien par l'incitation fiscale : le dispositif PINEL représentant près de 50% des ventes de logements neufs. La rareté et le prix élevé du foncier en zones tendues ainsi que la difficulté à l'obtention de nouveaux permis de construire conduisent à un marché logement sous-offreur.

Au-delà de l'engouement des particuliers pour la pierre, l'année 2021 a confirmé l'intérêt grandissant des investisseurs institutionnels pour cette typologie d'actifs qui répond à un besoin vital et offre donc une sécurité locative indéniable en comparaison avec l'immobilier d'entreprise. Les taux de rendement affichent actuellement des niveaux historiquement bas et le secteur est désormais au cœur des stratégies des investisseurs institutionnels.

En termes de marché locatif, la tendance est globalement haussière au cours de ces dernières années. Toutefois, cette évolution semble s'être stabilisée au cours de l'année 2021. En effet, selon les dernières données rapportées par CLAMEUR, le loyer mensuel médian français par m² est resté stable en 2021 par rapport à 2020 et se situe à 11,4 €/m² hors charges. Paris conserve sans grande surprise la première position au classement des villes aux loyers les plus élevés avec un loyer mensuel médian s'établissant à 25,2 €/m² HC (18,7 €/m² HC pour l'Ile-de-France). S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médian à : 11,2 €/m² HC à Nantes Métropole, 11,6 €/m² HC à Bordeaux Métropole, 11,9 €/m² HC pour la Métropole Européenne de Lille, 12,6 €/m² à Montpellier Méditerranée Métropole et 11 €/m² HC à Toulouse Métropole. Au 4ème trimestre, l'Indice de Référence des Loyers a progressé de +0,72% sur un trimestre et +1,61% sur un an.

Dans la plupart des marchés, la distorsion entre une offre limitée et une demande soutenue explique la progression des loyers au cours des dernières années et nous rappelle que cette classe demeure très attractive pour les investisseurs.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout amène à penser que le rythme inédit auquel a crû le marché immobilier en 2021 se poursuivra pour l'année à venir à condition que les règles de restriction des crédits n'altèrent pas la solvabilité des ménages. Pour ce qui est de la nouvelle géographie immobilière qui se dessine, si rien n'indique qu'elle pourrait se retourner à court terme, il faudra néanmoins attendre le printemps, saison déterminante pour le marché et qui donne le ton de l'année, pour savoir si la désaffection des acquéreurs pour les grandes métropoles et Paris se confirme.

Sources pour les données chiffrées : Notaires de France, CBRE Résidentiel, FNAIM bilan 2021, Meilleurs Agents, CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), INSEE.

Pour la SCPI Domivalor 3,

- Les faits les plus marquants de 2021 se résument comme suit :

- Poursuite des ventes de logements avec une durée de location supérieure à 9 ans. Ainsi, sur les 197 logements du patrimoine, 155 lots ont été cédés dont 36 en 2021. Le montant total des ventes actées s'élève à 39,9 M€.
- 310 € d'acomptes de réduction de capital ont été versés par part en 2021, portant à 1.100 € la distribution totale par part depuis la mise en liquidation (soit plus de 73 % du prix de souscription initial).
- Baisse des revenus locatifs dans le cadre de la mise en vente des appartements.

- Les évènements importants intervenus entre le 31 décembre 2021 et la date à laquelle le présent rapport est publié :

- Il est porté à la connaissance des associés un changement de gouvernance au sein de la société de gestion Immovalor Gestion à compter du 1er janvier 2022. Jean-Pierre Quatrhomme a fait valoir ses droits à la retraite et est remplacé au poste de Directeur Général d'Immovalor Gestion par Christian Cutaya jusqu'alors Directeur Général Délégué. Alexandre Osorio de Abreu Vasconcelos a été nommé Directeur Général Délégué d'Immovalor Gestion.

Le capital social

Domivalor 3 a été créée le 25 août 2006 et collecté jusqu'à fin 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 2021, le capital s'élève à 5.036.850 €.

Rappel :

Capital social	5.036.850 €
Nombre de parts	33.579
Valeur nominale de la part	150 €
Nombre d'associés	827

Évolution du capital

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2017	41.973.750		33.579	810		
2018	41.973.750		33.579	813		1.033,41
2019	41.973.750		33.579	813		1.026,00
2020	15.446.340		33.579	818		
2021	5.036.850		33.579	827		

*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 de réduction de capital selon le rythme des ventes.

- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :

- Maintien du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023,

- Le conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 24 août 2019. Pendant la période de liquidation, le liquidateur continue à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de Surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique.

Les 7 membres du Conseil de Surveillance se sont réunis les 02 avril et 02 décembre 2021 sur convocation de la gérance.

- Maintien du mandat d'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2019.

Le patrimoine immobilier

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué initialement de 12 immeubles (197 appartements pour un total de 12.012 m²), situés à Paris, en région parisienne et province pour un investissement global de 43.695.271 €.

La mise en vente du patrimoine a été lancée en septembre 2019, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien (9 ans de location à partir de la date de 1ère mise en location).

La cession des actifs s'est poursuivie en 2021. Ainsi, 36 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 9.681.200 €, dégageant une plus-value nette après impôt de 828.433,83 € pour l'année 2021.

Depuis le début de la liquidation, sur les 197 appartements acquis, 155 ont été vendus pour un total de prix de vente de 39.868.731 € avec une plus-value brute de 15,8 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 9,4 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits), soit 3.233.471,05 €.

La vente des 42 appartements restants va se poursuivre en 2022.

Etat des cessions et des plus ou moins-values réalisées en 2021 depuis le début de la liquidation.

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
70 avenue Georges Pompidou - 13100 AIX-EN PROVENCE	15	11	35,5%	24,9%
46 boulevard de Suisse - 31000 TOULOUSE	27	19	7,6%	0,0%
17 et 25 boulevard Vincent Gache - 44000 NANTES	14	13	17,1%	9,6%
6 et 10 rue Saint-Luc - 59000 LILLE	17	13	8,5%	-5,4%
113 côte de Loste - 64990 SAINT-PIERRE-D'IRUBE	18	18	1,7%	-5,4%
240/244 route de la Wantzenau - 67000 STRASBOURG	20	13	2,2%	-5,0%
1 rue Moll - 67000 STRASBOURG	13	13	11,4%	4,3%
9 rue Saint Charles - 18 rue Viala - 75015 PARIS	4	4	59,1%	42,7%
2 impasse du Filoir - 77000 MELUN	17	0	0,0%	0,0%
11 rue de la Cerisaie - 92700 COLOMBES	3	3	21,1%	14,0%
19 bis rue Paul Bert - 94130 NOGENT SUR MARNE	17	17	21,8%	17,4%
7-9 rue de l'Embarcadère - 94170 LE PERREUX SUR MARNE	32	31	13,1%	10,4%
TOTAL	197	155	15,8%	9,4%

Plus ou moins-values sur les cessions réalisées en 2021.

Immeubles	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
AIX EN PROVENCE		
1er semestre	36,8%	26,0%
2ème semestre	34,9%	24,1%
COLOMBES		
2ème semestre	33,6%	25,6%
LILLE		
1er semestre	11,7%	4,6%
2ème semestre	16,7%	9,2%
NANTES		
2ème semestre	9,0%	2,0%
PARIS		
2ème semestre	68,8%	49,5%
STRASBOURG (Route Wantzenau)		
1er semestre	2,0%	-5,1%
2ème semestre	2,3%	-4,8%
STRASBOURG (Rue Moll)		
1er semestre	19,1%	11,4%
2ème semestre	3,5%	-3,1%
TOULOUSE		
1er semestre	5,6%	-1,8%
2ème semestre	4,4%	-2,9%
TOTAL	15,8%	9,4%

Processus des congés pour vendre et ventes de logements occupés

Le portefeuille de la SCPI DOMIVALOR 3 comprenait, avant le début de sa mise en vente, 197 logements répartis sur 12 sites, incluant Aix en Provence (13), Colombes (92), Le Perreux sur Marne (94), Lille (59), Melun (77), Nantes (44), Nogent sur Marne (94), Paris (75), Saint-Pierre d'Irube (64), Strasbourg (69) et Toulouse (31).

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 – 3 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 – 2 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 alors bénéficier d'un droit de priorité pour acquérir le logement et pouvoir ainsi maintenir le locataire en place,

- 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 », et que la mairie n'utilise pas son droit de priorité, 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 léger 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.

Une exception néanmoins à cela, le cas de la résidence de Mougins, comprenant 10 logements mais détenue en totalité par Domivalor 3, ce qui nécessite une mise en copropriété des logements avant leur vente.

Dans ce cas tout congé pour vendre « loi de 1989 » doit être précédé, au moins d'un jour, par la notification de l'offre / droit de préemption « loi de 1975 ». Par ailleurs, dans le contexte d'une mise en copropriété, la loi du 6 juillet 1989 impose la prorogation de certains baux en cours pour assurer une période minimale de maintien des locataires après la création de la copropriété.

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 restant dans le patrimoine de la SCPI Domivalor 3 s'élève à 8.405.986 € sur la base de l'expertise 2019. **Cette valeur n'est communiquée qu'à titre indicatif.**

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2021

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2020 et 2021

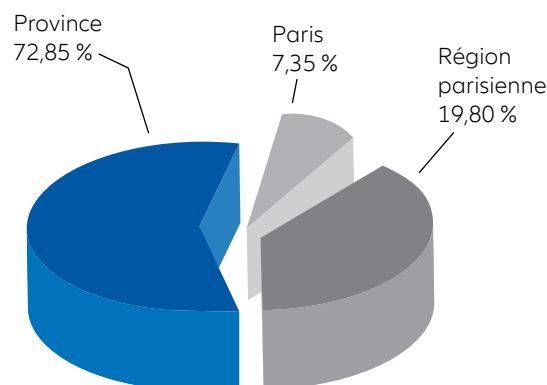
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2021	Valeur estimée 2020 (€)*	Valeur estimée 2021 (€)*
70 avenue Georges Pompidou 13100 AIX EN PROVENCE	27/04/2009	23/11/2010	Habitation	964	3 978 000		1 357 051	54 816	1 870 349		
			15 appart.								
	31/12/2020		-3 appart.		-750 600						
	31/12/2021		-8 appart.	-463	-1 870 349						
46 boulevard de Suisse 31000 TOULOUSE	31/05/2007	01/06/2009	Habitation	1 431	4 360 000		1 402 911	75 262	714 803		
			27 appart.								
	31/12/2019		-4 appart.	-251	-742 981						
	31/12/2020		-10 appart.	-485	-1 499 305						
	31/12/2021		-5 appart.	-234	-714 803						
17 et 25 boulevard Vincent Gache 44000 NANTES	10/07/2008	01/12/2009	Habitation	898	2 900 000		226 116	41 126	191 674		
			14 appart.								
	31/12/2019		-7 appart.	-456	-1 451 213						
	31/12/2020		-5 appart.	-318	-1 030 997						
	31/12/2021		-1 appart.	-56	-191 674						
6 et 10 rue Saint-Luc 59000 LILLE	16/12/2008	06/05/2009	Habitation	1 138	3 000 000	762	872 690	51 472	447 043		
			17 appart.								
	31/12/2019		-1 appart.	-67	-179 187						
	31/12/2020		-9 appart.	-577	-1 501 842						
	31/12/2021		-3 appart.	-172	-447 043						
113 côte de Loste 64990 SAINT PIERRE D'IRUBE	08/12/2008	26/01/2010	Habitation	1 023	2 770 000						
			18 appart.								
	31/12/2019		-9 appart.	-501	-1 355 260						
	31/12/2020		-9 appart.	-522	-1 414 740						
240/244 route de la Wantzenau 67000 STRASBOURG	24/06/2008	18/12/2008	Habitation	1 591	5 035 880	200 171	1 992 915	82 151	2 907 708		
			20 appart.								
	31/12/2020		-1 appart.	-104	-335 428						
	31/12/2021		-12 appart.	-905	-2 907 708						
1 rue Moll 67000 STRASBOURG	18/03/2009	01/06/2009	Habitation	749	2 650 000	14 480		42 899	954 265		
			13 appart.								
	31/12/2019		-4 appart.	-218	-793 145						
	31/12/2020		-5 appart.	-252	-902 590						
	31/12/2021		-4 appart.	-278	-954 265	-14 480					
PROVINCE			24 appart.	1 753	5 650 750	200 934	5 851 684	347 727	7 085 842	12 375 424	5 346 263
9 rue Saint-Charles - 18 rue Viala 75015 PARIS	16/06/2009	15/02/2010	Habitation	219	1 566 500			19 199	751 290		
			4 appart.								
	31/12/2020		-2 appart.	-109	-815 210						
	31/12/2021		-2 appart.	-110	-751 290						
PARIS							19 199	751 290	1 248 606		
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			13 339	258 242		
			3 appart.								
	31/12/2020		-2 appart.	-98	-401 758						
	31/12/2021		-1 appart.	-64	-258 242						
19 bis rue Paul Bert 94130 NOGENT-SUR-MARNE	17/09/2007	16/10/2009	Habitation	1 009	5 159 000			99 433			
			17 appart.								
	31/12/2019		-16 appart.	-966	-4 947 884						
	31/12/2020		-1 appart.	-43	-211 116						
7 - 9 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	11/07/2008	09/02/2010	Habitation	1 826	8 270 450		295 606	103 939			
			32 appart.								
	31/12/2019		-18 appart.	-1 018	-4 674 088						
	31/12/2020		-13 appart.	-748	-3 300 756						
RÉGION PARISIENNE			18 appart.	1 061	3 425 633		3 425 633	216 710	258 242	3 364 271	3 059 723
TOTAL GÉNÉRAL			42 appart.	2 814	9 076 383	200 934	9 277 317	583 636	8 095 374	16 988 301	8 405 986

* Base valeur d'expertise au 31/12/2019.

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

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



Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 221.814,99 €, sont en baisse (- 65,01 %) par rapport à 2020 (633.902,41 €) du fait de la liquidation du patrimoine.

Le taux d'occupation financier moyen annuel (39,50 %) **n'est plus significatif du fait de la mise en vente des appartements**. Les appartements ne sont plus reloués afin d'être vendus libres.

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 7,82 % soit 209.592,36 € en 2021 (194.389,39 € en 2020).

Ceci résulte à la fois de :

- La baisse des impôts et taxes non récupérés pour 70.540,55 € (contre 114.653,46 € en 2020).

- La hausse des autres charges immobilières, qui s'élèvent à 129.351,75 € (55.416,08 € en 2020) avec un impact négatif de redevances sur exercices antérieurs pour 80.844 € principalement dû à des redevances au titre de l'exercice 2019.

Provisions pour gros entretien

Comme en 2020, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 12.222,63 € contre 439.513,86 € en 2020, soit une baisse de - 97,22 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 59.859,64 € et sont composés essentiellement de soldes de sinistres et des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- Provisions pour créances douteuses

La société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

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

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

Pour l'exercice 2021, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 6.970,77 € (12.705,48 € en 2020),
- des passages en pertes de créances pour 24.002,80 € (1.422,03 € en 2020).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 34.915,63 €, le coût net des impayés s'établit à -3.942,06 €.

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2021 est de 163.698,18 € (191.643,04 € en 2020).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de - 17,52 %, passant de 157.276,79 € en 2020 à 129.716,68 € en 2021. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (23.997,25 €), des honoraires divers (21.929,43 €), les honoraires des commissaires aux comptes (10.200,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (9.413,38 €), les frais de contentieux (16.127,20 €), des frais bancaires (14.480,16 €), des ajustements de comptes correspondants principalement à des soldes sinistres (7.994,31 €) et des cotisations diverses (417,20 €). La perte d'exploitation résultante (- 76.827,81 €) diminue de - 46,88 % par rapport à 2020 (- 144.622,00 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Réduction de capital

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 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 2021 ont permis d'effectuer deux réductions de capital.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 36.936.900,00 € et les associés ont perçu les acomptes de réduction de capital suivants pour un total de 1.100 € par part :

Date	€ par part
18/02/2020	480,00
30/09/2020	310,00
30/06/2021	164,00
22/12/2021	146,00
TOTAL	1 100,00

Résultat 2021

Le résultat de votre SCPI se solde par une perte de - 64.319,69 € en 2021 contre un bénéfice de 295.051,02 € en 2020, et s'explique par la vente du patrimoine.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de	- 64.319,69 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	157.693,18 €
Donne un résultat distribuable de	<u>93.373,49 €</u>
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :	
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	93.373,49 €

Pas de distribution de dividendes au cours de 2021.

Perspectives 2022

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.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « Montant global » :

	2021		2020	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	9 277 317	276,28	17 387 171	517,80
Valeur nette des autres actifs	853 186	25,41	2 388 707	71,14
Valeur comptable	10 130 502	301,69	19 775 878	588,94
Valeur vénale hors droits hors taxes	8 405 986	250,33	16 988 301	505,92
Valeur nette des autres actifs	853 186	25,41	2 388 707	71,14
Valeur de réalisation ⁽²⁾	9 259 172	275,74	19 377 008	577,06
Droits 6,90 %	580 013	17,27	1 172 193	34,91
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	1 341 707	39,96	2 802 164	83,45
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	11 180 892	332,97	23 351 365	695,42

⁽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 2021.

⁽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 2021.

Remarque importante :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2021 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 2022 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
90,79%	275,74	250,33

Conditions de cession

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

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

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

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
2017				NS	
2018	160	0,48	33	NS	8.412
2019	241	0,72	13	NS	24.675
2020			38	NS	
2021				NS	

En 2021, aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 301,87	1 298,89	1 323,50	1 325,08	1 365,75	577,06	275,74
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	36,00	36,00	36,00	15,00	9,00		
Dividende sur prix de souscription initial (en %) ⁽¹⁾	2,40	2,40	2,40	1,00	0,60		
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	1,40	6,98	4,24	1,47	4,91	4,7	

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de souscription initial de 1.500 €.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	15 446 340,00	-10 409 490,00	5 036 850,00
Prime d'émission	8 339 850,00	-	8 339 850,00
+ Cessions d'immeubles	26 308 100,00	8 109 854,35	34 417 954,35
+ Divers (report à nouveau après distribution)	164 853,16	-7 159,98	157 693,18
- Commission de souscription	-5 969 172,93		-5 969 172,93
- Achat d'immeubles	-43 695 271,11		-43 695 271,11
- Frais d'acquisition	-583 629,00		-583 629,00
- Remboursement capital	-	-	-
- Divers (publicité légale)	-20 240,34		-20 240,34
= sommes restant à investir	-9 170,22	-2 306 795,63	-2 315 965,85

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

(en euros et hors taxes)

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	54,32	98,14%	54,10	97,79%	43,51	98,23%	18,58	98,24%	6,57	89,44%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	1,03	1,86%	1,22	2,21%	0,78	1,77%	0,33	1,76%	0,78	10,56%
TOTAL revenus	55,34	100,00%	55,32	100,00%	44,29	100,00%	18,91	100,00%	7,35	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,47	11,70%	6,49	11,74%	5,22	11,79%	2,22	11,76%	0,71	9,72%
Autres frais de gestion	2,67	4,82%	2,10	3,79%	8,14	18,38%	2,46	13,01%	3,15	42,84%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,56	4,62%	3,63	6,57%	0,94	2,12%	0,72	3,83%	0,29	3,93%
Charges locatives non récupérées	9,37	16,94%	10,80	19,52%	10,80	24,39%	5,06	26,79%	5,95	81,01%
Sous-total charges externes	21,07	38,07%	23,02	41,61%	25,11	56,68%	10,47	55,39%	10,10	137,51%
Charges exceptionnelles		0,01%	0,01	0,02%						
Produits exceptionnels	0,70	1,26%	0,06	0,11%				0,03%	0,01	0,12%
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,32	0,58%	-0,98	-1,78%	0,75	1,70%	-0,35	-1,83%	-0,83	-11,32%
Sous-total charges internes	-0,37	-0,67%	-1,03	-1,87%	0,75	1,70%	-0,35	-1,86%	-0,84	-11,44%
TOTAL charges	20,70	37,40%	21,99	39,74%	25,86	58,37%	10,12	53,53%	9,26	126,07%
RÉSULTAT COURANT	34,64	62,60%	33,33	60,26%	18,44	41,63%	8,79	46,47%	-1,92	-26,07%
Variation report à nouveau	-2,74	-4,95%	-2,77	-5,01%	3,44	7,76%	-0,21	-1,13%	-1,92	-26,07%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	65,05%	36,00	65,08%	15,00	33,86%	9,00	47,60%		
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	65,05%	36,00	65,08%	15,00	33,86%	9,00	47,60%		

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, 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'Alianz 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.

Information sur la finance durable

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable

- 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 2021 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.

à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

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

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

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 Gestion 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 50 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 nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

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

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

I – État du patrimoine.

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

- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

V – Annexe.

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2021 (en €)

	2021		2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	9 277 316,76	8 405 986,00	17 387 171,11	16 988 301,00
• 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	9 277 316,76	8 405 986,00	17 387 171,11	16 988 301,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	4 860,24	4 860,24	5 132,43	5 132,43
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	148 136,96	148 136,96	176 961,69	176 961,69
• Autres créances	797 719,44	797 719,44	442 388,83	442 388,83
• Provisions pour dépréciation des créances	-163 698,18	-163 698,18	-191 643,04	-191 643,04
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 062 704,65	1 062 704,65	3 225 482,74	3 225 482,74
TOTAL	1 849 723,11	1 849 723,11	3 658 322,65	3 658 322,65
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-13 385,00	-13 385,00	-79 730,25	-79 730,25
• Dettes d'exploitation	-443 720,49	-443 720,49	-443 688,27	-443 688,27
• Dettes diverses	-545 836,11	-545 836,11	-746 197,11	-746 197,11
TOTAL	-1 002 941,60	-1 002 941,60	-1 269 615,63	-1 269 615,63
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Charges constatées d'avance	6 404,00	6 404,00		
• Produits constatés d'avance				
TOTAL	6 404,00	6 404,00		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	10 130 502,27		19 775 878,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		9 259 171,51		19 377 008,02

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 (en €)

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	15 446 340,00		-10 409 490,00	5 036 850,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	8 339 850,00			8 339 850,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 573 042,27			-6 573 042,27
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	2 405 037,22		828 433,83	3 233 471,05
ACPTE S/DIST.BONI LIQUID. ET CAPITAL				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	164 853,16	-7 159,98		157 693,18
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	295 051,02	-295 051,02	-64 319,69	-64 319,69
Acomptes sur distribution	-302 211,00	302 211,00		
TOTAL GÉNÉRAL	19 775 878,13		-9 645 375,86	10 130 502,27

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2021 (en €)

	2021	2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers		
. Produits ayant leur contrepartie en charges	220 688,95	623 772,32
. Charges facturées	1 126,04	10 130,09
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	221 814,99	633 902,41
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	70 540,55	114 653,46
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 700,06	24 319,85
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	129 351,75	55 416,08
TOTAL II : Charges immobilières	209 592,36	194 389,39
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	12 222,63	439 513,02
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	24 944,01	1 027,23
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	34 915,63	24 333,04
TOTAL I : Produits d'exploitation	59 859,64	25 360,27
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	23 997,25	74 679,16
. Diverses charges d'exploitation	17 282,15	26 793,15
. Dotation provisions pour créances douteuses	6 970,77	12 705,48
. Autres charges	64 434,48	54 382,45
. Pertes sur créances irrécouvrables	24 002,80	1 422,03
TOTAL II : Charges d'exploitation	136 687,45	169 982,27
RESULTAT D'EXPLOITATION	-76 827,81	-144 622,00
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	285,49	160,00
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	285,49	160,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	285,49	160,00
RESULTAT NET	-64 319,69	295 051,02

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

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	2021		2020	
Valeur nette comptable		9 277 316,76		17 387 171,11
Coût historique	9 277 316,76		17 387 171,11	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		8 405 986,00		16 988 301,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2020	acquisitions	cessions	31/12/2021
Constructions	17 171 757,00		8 095 374,00	9 076 383,00
Aménagements	215 414,11		14 480,35	200 933,76
TOTAUX	17 387 171,11		8 109 854,35	9 277 316,76

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2021		2020	
Immobilisations financières		4 860,24		5 132,43
Fonds de Roulement Syndics	4 860,24		5 132,43	

Créances	2021		2020	
Locataires		148 136,96		176 961,69
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-163 698,18		-191 643,04
Autres créances		797 719,44		442 388,83
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires	327 155,14		374 087,44	
. Comptes de sinistres à régulariser				
. Créances sur cessions d'immobilisations	470 564,30		68 301,39	

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2020	dotations 2021	reprise 2021	31/12/2021
Créances locatives	191 643,04	6 970,77	34 915,63	163 698,18
TOTAUX	191 643,04	6 970,77	34 915,63	163 698,18

Valeurs de Placements et disponibilités	2021		2020	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 062 704,65		3 225 482,74

Dettes	2021		2020	
Dépôts de garantie des locataires		13 385,00		79 730,25
Dettes d'exploitation		443 720,49		443 688,27
. Fournisseurs à payer	74 113,01		3 995,37	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 590,00		51 590,00	
. Fournisseurs factures non parvenues	181 721,91		248 119,64	
. Comptes de syndic et provisions locataires	123 612,92		122 074,97	
. Etat charges à payer	0,00		0,00	
. Comptes de sinistres à régulariser	12 682,65		17 908,29	
Dettes diverses		545 836,11		746 197,11
. Associés capital à rembourser	465 256,00		502 520,00	
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	0,00		203 995,50	
. Dividendes à régulariser	80 580,11		39 681,61	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2021		2020	
Charges constatées d'avance	6 404,00			
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2021		2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	9 277 316,76	8 405 986,00	17 387 171,11	16 988 301,00
TOTAL	9 277 316,76	8 405 986,00	17 387 171,11	16 988 301,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	9 277 316,76	8 405 986,00	17 387 171,11	16 988 301,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2021		2020	
Capital		5 036 850,00		15 446 340,00
Prime d'émission		8 339 850,00		8 339 850,00
Prélèvement sur prime d'émission				
. Commissions de souscriptions		-5 969 172,93		-5 969 172,93
. Frais d'acquisition		-583 629,00		-583 629,00
. Frais de publicité légale		-20 240,34		-20 240,34
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		3 233 471,05		2 405 037,22
Acompte sur distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau		157 693,18		164 853,16
Résultat de l'exercice		-64 319,69		295 051,02
Acompte sur dividendes		0,00		-302 211,00
	Total	10 130 502,27	Total	19 775 878,13

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2021		2020	
Loyers		220 688,95		623 772,32
Produits ayant leur contrepartie en charges		1 126,04		10 130,09
. Refacturation taxes ordures ménagères	1 126,04		10 130,09	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	221 814,99	TOTAL	633 902,41

Charges immobilières	2021		2020	
Impôts et charges refacturés aux locataires		70 540,55		114 653,46
Travaux entretien des immeubles		9 700,06		24 319,85
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		943,62		4 290,33
Charges non récupérables du patrimoine locatif		128 408,13		56 893,75
Honoraires d'expertises				-5 768,00
	TOTAL	209 592,36	TOTAL	194 389,39

Produits d'exploitation de la Société	2021		2020	
Ajustement des comptes		24 944,01		1 027,23
Reprise des provisions pour créances douteuses		34 915,63		24 333,04
	TOTAL	59 859,64	TOTAL	25 360,27

Charges d'exploitation de la Société	2021		2020	
- Rémunération de la Société de Gestion		14 213,24		45 064,00
- Rémunération des gérants extérieurs		9 784,01		29 615,16
- Frais contentieux		16 127,20		25 964,15
- Honoraires de location + état des lieux		1 154,95		829,00
- Provisions pour créances douteuses		6 970,77		12 705,48
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		88 437,28		55 804,48
- Honoraires divers	21 929,43		29 279,28	
- Honoraires des commissaires aux comptes	10 200,00		12 060,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	9 413,38		11 171,65	
- Cotisations diverses	417,20		988,32	
- Frais bancaires	14 480,16		22,40	
- Pertes sur créances irrécouvrables	24 002,80		1 422,03	
- Ajustement des comptes	7 994,31		860,80	
	TOTAL	136 687,45	TOTAL	169 982,27

Produits financiers	2021		2020	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2021		2020	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2021		2020	
- Produits exceptionnels		285,49		160,00
	TOTAL	285,49	TOTAL	160,00

Charges exceptionnelles	2021		2020	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL		TOTAL	

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2021
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	14 213,24
Commissions de souscriptions	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	232 348,00

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⁽¹⁾. 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 2021 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2021 (€)	Primes variables perçues en 2021 (au titre de 2020) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	43,4	3 325 073	420 786
<u>dont</u> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	9,8	1 237 176	253 978

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

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la SCPI DOMIVALOR 3,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI DOMIVALOR 3, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 8 avril 2022
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la SCPI DOMIVALOR 3,

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

a) Une commission de gestion :

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de 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, tels que les frais personnels, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, d'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, 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 2021, cette commission s'élève à 14 213,24€.

b) Une commission de cession d'actifs immobiliers :

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

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

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

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

Au titre de 2021, cette commission s'élève à 232 348 €.

Fait à Paris, le 8 avril 2022
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, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de 64.319,69 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et 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 de l'exercice se solde par un déficit de	- 64.319,69 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	157.693,18 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 93.373,49 €

Qui sera affecté comme suit :

Au titre du report à nouveau à concurrence de	93.373,49 €
---	-------------

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 301,69 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 275,74 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 332,97 € 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 50 €, 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 2022.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire adopte l'utilisation du vote électronique lors des prochaines assemblées générales aux fins de faciliter la digitalisation des modalités de vote.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du projet de modification de dénomination sociale de la société de gestion Immovalor Gestion en Allianz Immovalor.

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).

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 