

Domivalor 3

SCPI de logement

Dispositif fiscal Robien recentré

Rapport du liquidateur au 29 avril 2025

En liquidation amiable depuis le 25 mai 2019

Sommaire rapport du liquidateur

29 avril 2025

- 05** Organes de gestion et de contrôle
- 07** Rapport du liquidateur
- 13** Comptes
- 14** Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Organes de gestion et de contrôle

Liquidateur

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre
Agrément AMF :
GP - 07000035 du 26/06/2007

- **Sylvain CORIAT**
Président du Conseil d'administration
- **Christian CUTAYA**
Directeur Général
- **Florian DUSSERT**
Directeur Général Adjoint
- **Kévin GSELL**
Directeur Général Adjoint
- **Nathalie HASSID**
Directrice Générale Adjointe

Dernier Conseil de surveillance en fonction avant liquidation

Président :

Madame Hélène KARSENTY

Membres :

Monsieur Laurent ALTMAYER
Monsieur Marcel DEHOUX
Madame Marie-José DUTEURTRE
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Pascal PERRIN
Monsieur Patrick SAMAMA
Monsieur Patrick WASSE

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux comptes

Titulaire :

SOFIDEM & ASSOCIES
19, rue du 4 septembre
75002 Paris

Rapport du liquidateur

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous rendre compte des opérations de liquidation de votre société au cours de l'exercice, vous demander de vous prononcer sur la liquidation définitive de la SCPI, statuer sur les comptes définitifs, donner le quitus de la gestion au liquidateur ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

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, devenu Allianz Immovalor, ainsi que la fixation de ses pouvoirs ont été décidées par l'Assemblée générale extraordinaire des associés, réunie le 27 juin 2019.

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

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

- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :

- Maintien du mandat des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023,
- Le Conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 24 août 2019. Pendant la période de liquidation, le liquidateur continue à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique.

Les 9 anciens membres du Conseil de surveillance se sont réunis le 27 mars 2024 sur convocation de la gérance.

Le patrimoine immobilier

Cessions

La mise en vente de la quasi-totalité du patrimoine a été lancée au cours du 2^{ème} semestre 2019, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien recentré (9 ans de location à partir de la date de 1^{ère} mise en location).

L'ensemble des 197 appartements acquis a été vendu pour un total de prix de vente de 48 833 542 € avec une plus-value brute de 11,8 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 5,7 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

Etat récapitulatif des ventes du patrimoine :

- Par adresse :

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

- Par année :

Dates de vente	Nbre lots vendus (197 lots acquis)	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes (*)
Total ventes en 2019	59	15,2%	10,3%
Total ventes en 2020	60	14,3%	7,8%
Total ventes en 2021	36	19,4%	10,2%
Total ventes en 2022	40	-2,9%	-7,4%
Total ventes en 2023	2	-11,7%	-16,5%
TOTAL DES VENTES	197	11,8%	5,7%

*Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Allianz Immovalor.

Réduction de capital

Au terme de l'Assemblée générale extraordinaire des associés en date du 01 juillet 2020 ; les associés ont délégué au liquidateur le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 41 805 855,00 € et 3 861 585 € d'acompte sur liquidation ont été versés. Les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 1 360 € par part :

Date	Réduction de capital	Acompte de liquidation	par part
18/02/2020	16 117 920,00 €		480,00 €
30/09/2020	10 409 490,00 €		310,00 €
30/06/2021	5 506 956,00 €		164,00 €
22/12/2021	4 902 534,00 €		146,00 €
30/06/2022	2 014 740,00 €		60,00 €
15/12/2022	2 854 215,00 €		85,00 €
31/03/2023		2 686 320,00 €	80,00 €
22/01/2024		1 175 265,00 €	35,00 €
TOTAL	41 805 855,00 €	3 861 585,00 €	1 360,00 €

Ces acomptes ont été versés en sus de ceux provenant des recettes locatives courantes des immeubles.

Clôture de la liquidation de la SCPI

Résultat immobilier au 29 avril 2025

La SCPI ne détient plus d'actifs immobiliers depuis fin 2023. La comparaison du résultat immobilier avec 2024 n'est donc pas pertinente.

Produits immobiliers

Néant.

Charges immobilières

Il n'y a pas de charges immobilières en 2025 contre 20 744,67 € en 2024.

Le résultat de l'activité immobilière est nul.

Résultat de l'activité d'exploitation au 29 avril 2025

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 8 429,58 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- Provisions pour créances douteuses

L'ensemble du stock de provisions pour créances douteuses a été repris pour 8 399,58 €, compensant un passage en perte du même montant.

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 8 157,12 € au 29 avril 2025. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion pour un montant de - 1 072,15 € (honoraires sur produits financiers diminués des reprises de provisions calculée sur la base des loyers impayés), les honoraires du Commissaire aux comptes (- 4 742,52 €), les rapports annuels / publicité légale (13 971,79 €).

Le résultat d'exploitation résultant s'élève à - 8 127,12 €. Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation

Résultat financier au 29 avril 2025

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 7 321,29 € et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Résultat net au 29 avril 2025

Le résultat de votre SCPI se solde par une perte de 805,83 € au 29 avril 2025 contre un bénéfice de 32 982,83 € en 2024. Le résultat net au 29 avril 2025 correspond au résultat de clôture de liquidation.

Boni de liquidation et droit de partage

Les ventes et le solde net des autres actifs et autres passifs ont porté le produit net des opérations de liquidation de la SCPI à un montant total de 46 301 244,92 €. Il convient d'en déduire le montant du capital apporté par les associés, soit 41 973 750 €. Compte tenu de ces éléments la liquidation de la SCPI se traduit par un boni de liquidation de 465 909,92 € avant droit de partage.

Déduction faite du droit de partage au taux de 2,5 % sur le produit de la liquidation (11 647,75 €) et après ajout du capital non encore remboursé (167 895,00 €), il ressort un solde positif de 633 804,92 €, qui permet une dernière distribution aux associés.

En conséquence, chacune des 33 579 parts recevra un dernier acompte d'un montant de 18,87 € (dont 5,00 € de remboursement de capital) au titre de la liquidation définitive de la SCPI Domivalor 3 dans les jours qui suivront l'Assemblée générale.

État du patrimoine

au 29 avril 2025 (en €)

	2025		2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives				
• 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				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières				
Créances				
• Locataires et comptes rattachés			8 399,58	8 399,58
• Autres créances			51 590,00	51 590,00
• Provisions pour dépréciation des créances			-8 399,58	-8 399,58
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	699 319,24	699 319,24	715 658,51	715 658,51
TOTAL	699 319,24	699 319,24	767 248,51	767 248,51
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières				
• Dettes d'exploitation	-1 000,00	-1 000,00	-68 123,44	-68 123,44
• Dettes diverses	-52 866,57	-52 866,57	-52 866,57	-52 866,57
TOTAL	-53 866,57	-53 866,57	-120 990,01	-120 990,01
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	645 452,67		646 258,50	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		645 452,67		646 258,50

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2025 au 29 avril 2025 (en €)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	167 895,00			167 895,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	8 339 850,00			8 339 850,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 573 042,27			-6 573 042,27
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	2 502 687,82			2 502 687,82
Droit de partage				-11 625,15
Acpte s/dist. Boni liquidation et capital	-3 861 585,00			-3 861 585,00
Réserves				
Report à nouveau	37 470,12	32 982,83		70 452,95
Résultat de l'exercice	32 982,83	-32 982,83	- 805,83	- 805,83
Acomptes sur distribution				
TOTAL GENERAL	646 258,50		- 805,83	633 804,92

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 29 avril 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers		
. Charges facturées		
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise de provisions		
TOTAL I : Produits immobiliers	0,00	0,00
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés		
. Charges d'entretien du patrimoine locatif		
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières		20 812,67
TOTAL II : Charges immobilières	0,00	20 744,67
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	0,00	-20 744,67
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	30,00	9 003,56
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	8 399,58	130 621,74
TOTAL I : Produits d'exploitation	8 429,58	139 625,30
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires du liquidateur	-1 072,15	-7 902,41
. Diverses charges d'exploitation		-798,05
. Dotation provisions pour créances douteuses		
. Autres charges	9 229,27	24 074,11
. Pertes sur créances irrécouvrables	8 399,58	99 536,81
TOTAL II : Charges d'exploitation	16 556,70	114 910,46
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 8 127,12	24 714,84
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	7 321,29	29 012,66
TOTAL I : Produits financiers	7 321,29	29 012,66
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières	0,00	20 744,67
RESULTAT FINANCIER	7 321,29	29 012,66
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	- 805,83	32 982,83

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du liquidateur sur l'ensemble des opérations de liquidation et sur les comptes définitifs arrêtés au 29 avril 2025 qui en résultent, approuve ledit rapport et lesdits comptes.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale ordinaire constate que le résultat du 1^{er} janvier au 29 avril 2025 dégage une perte de 805,83 € et que le produit total issu des opérations de liquidation s'élève à 46 301 244,92 €. Compte tenu du montant du capital apporté par les associés soit un montant de 41 973 750 € (dont 41 805 855 € déjà distribués aux associés) et des acomptes de liquidation versés pour un total de 3 861 585 €, l'Assemblée générale ordinaire constate que le boni de liquidation s'élève à 465 909,92 €.

Troisième résolution

L'Assemblée générale ordinaire constate, que le résultat des opérations de liquidation s'élève à 46 301 244,92 € après déduction :

- des acomptes sur remboursement de capital déjà versés à hauteur de 41 805 855,00 €,
- des acomptes de liquidation déjà versés à hauteur de 3 861 585,00 €,
- du droit de partage au taux de 2,5 % sur le boni de liquidation soit la somme de 11 647,75 €,

le solde définitif à verser aux associés s'élève à 633 804,92 € (dont 167 895,00 € au titre de remboursement de capital).

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide de répartir le solde définitif des comptes à hauteur de 18,87 € par part possédée (dont 5,00€ de remboursement de capital) par chaque associé et confère tous pouvoirs au liquidateur afin de procéder à ce remboursement.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire prononce la clôture de la liquidation de la société dont la personnalité morale cesse d'exister à compter de ce jour.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire donne quitus entier et définitif à compter de ce jour au liquidateur pour sa gestion et le décharge de son mandat.

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.



**Allianz
Immovalor**

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007

1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex

328 398 706 RCS Nanterre

N°IDU : FR379654_01AUYV - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr



Imprimé sur papier recyclé. Ne pas jeter sur la voie publique.