



# Allianz DomiDurable 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2017

*immo*valor   
GESTION

Membre d' Allianz 



## Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	18
ANNEXE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	34

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 24.366.400 €

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

812.396.257 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 15-17 du 17/07/2015.



## Associé

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

## Cession

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

## Commission de souscription

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

## Marché secondaire

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

## Parts en attente de cession

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

## Prix d'exécution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se 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 :

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

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

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

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

## Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## Société de gestion de Portefeuille

### Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Jérôme CASTELNAU : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Président :*

Allianz Vie  
représentée par Monsieur Christian CUTAYA

### *Membres :*

Monsieur Christian BOUTHIE  
Allianz IARD  
représentée par Monsieur Adrien GUEDY  
Allianz France  
représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY  
Allianz Banque  
représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS  
Génération Vie  
représentée par Monsieur Christophe BOURNIT  
SAS Madeleine Opéra  
représentée par Monsieur Patrick STEKELOROM

## Commissaires aux Comptes

### *Titulaire :*

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY-SUR-SEINE

### *Suppléant :*

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY-SUR-SEINE

## Expert immobilier

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

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

L'ensemble des professionnels s'accorde à considérer 2017 comme une année historique pour l'immobilier résidentiel.

Près d'un million de ventes pour le logement ancien et plus de 400 000 logements neufs mis en chantier.

Cette dynamique est alimentée par 3 facteurs :

- Croyance dans la solidité de la pierre,
- Appétence des français à devenir propriétaires,
- Faiblesse des taux.

Il s'agit donc de facteurs culturels et économiques.

S'agissant des taux, les plus belles histoires ont une fin et la période de baisse des taux semble se terminer.

En 2017, le taux moyen de crédit était cependant de l'ordre de 1,6 %.

Il faut noter que l'encours de crédit immobilier était de 1000 milliards à fin 2017.

La baisse des taux a amélioré la solvabilité des acquéreurs mais elle a également alimenté la hausse des prix.

Le prix moyen a dépassé les 9.200 €/m<sup>2</sup> à Paris et atteint une moyenne en France de 3.500 €/m<sup>2</sup>. L'effet TGV a profité à des villes comme Bordeaux avec une hausse de 12% (3.590 €/m<sup>2</sup>). Bordeaux se place désormais devant Nantes, Lyon ou Nice. A noter des villes en recul comme Toulon, Le Havre ou Saint-Etienne.

Comme conséquence de cette situation, il faut plus de 430 000 € pour acheter un 50 m<sup>2</sup> à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m<sup>2</sup>. Cela illustre une chose : il existe des marchés immobiliers dans lesquels coexistent deux logiques : celle d'un marché résidentiel et celle d'un marché patrimonial.

Le marché résidentiel constitué de primo accédants risque d'être freiné par la hausse des prix. Il faut aujourd'hui près de 4,3 années de revenus pour acquérir un logement ce qui est supérieur d'un an en moyenne long terme.

Le marché patrimonial à l'inverse continue d'être porté par des acquéreurs qui cherchent à investir dans les grandes villes, Paris, le Lubéron, les zones côtières ; sur ces zones on peut s'attendre à une hausse des prix.

Enfin, il est trop tôt pour mesurer les impacts des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière sur le marché.



7/7 bis, rue de la Fontaine - Boissy Saint-Léger (94)  
Allianz DomiDurable 3

### Pour la SCPI Allianz DomiDurable 3, les tendances les plus marquantes de 2017 se résument comme suit :

- Finalisation de la constitution du patrimoine désormais composé de 12 immeubles de logement pour un montant de 26,6 M€.
- Livraison des trois premiers immeubles à Boissy Saint Léger le 15/03/2016 (7 appartements et 7 parkings), à Chaville le 24/10/2016 (28 appartements et 28 parkings) et à Franconville le 26/04/2017 (5 appartements et 5 parkings). La livraison des autres immeubles s'achèvera en 2019.
- Versement du premier acompte sur dividende de 3 € par part au quatrième trimestre 2017.

## Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 3 juillet 2015, avec un capital initial de 760.000 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans. La société est maintenant dite « fermée » depuis le 30 juin 2016.

Rappel :

<b>Capital social</b>	24 366 400 €
<b>Nombre de parts</b>	30 458
<b>Valeur nominale de la part</b>	800 €
<b>Nombre d'associés</b>	556

## Évolution du capital

<b>Date d'immatriculation</b>	3 juillet 2015	<b>Capital initial</b>	760 0 00 €
<b>Nominal de la part</b>	800 €	<b>Durée de la société</b>	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2015	17 045 600	20 357 000	21 307	385	2 442 840	1000
2016	24 366 400	29 508 000	30 458	556	3 540 960	-
2017	24 366 400	-	30 458	556	-	-



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2017

### Le patrimoine immobilier

Allianz DomiDurable 3, après avoir acquis, en 2016, 8 immeubles en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) (à Boissy-Saint Léger, Chatillon, Chaville, Franconville, Chessy, Maisons-Alfort, Villers sur Marne et Livry Gargan), pour un montant total de 18.525.101 € frais d'acquisition inclus, a finalisé en 2017 la constitution de son patrimoine par l'achat de 4 programmes pour un montant de 8.036.157 € frais d'acquisition inclus :

- Au Blanc Mesnil (93), l'achat d'un programme dénommé « La Rotonde » de 15 logements (+ 15 parkings) situé 63/71 avenue Pasteur, pour un prix d'acquisition de 2,83 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 4er trimestre 2018.

- A Chatou (78), l'acquisition de 9 logements et 9 parkings d'un programme dénommé « l'Aquarelle » situés 184/188 rue des Landes, pour un prix d'acquisition de 2,30 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 4er trimestre 2018.

- A Neuilly Plaisance (93), l'achat d'un programme dénommé « Romance » de 9 logements (+ 9 parkings et 8 caves) situé 18 rue Gabriel Péri et 37 bis avenue Georges Clémenceau, pour un prix d'acquisition de 2,10 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 4er trimestre 2018.

- A Bois d'Arcy (78), l'acquisition de 3 logements et 3 parkings d'un programme dénommé « Quai Sud » situé rue Jacques Tati, pour un prix d'acquisition de 0,66 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 3er trimestre 2019.

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Dates de livraison prévues
BLANC MESNIL	63/71 Avenue Pasteur	15 appts. + 15 parkings	4T 2018
CHATOU	184/188 Rue des Landes	9 appts. + 9 parkings	4T 2018
NEUILLY-PLAISANCE	18 Rue Gabriel Péri 37 bis Avenue Georges Clémenceau	9 appts. + 9 parkings + 8 caves	4T 2018
BOIS D'ARCY	Rue Jacques Tati	3 appts. + 3 parkings	3T 2019

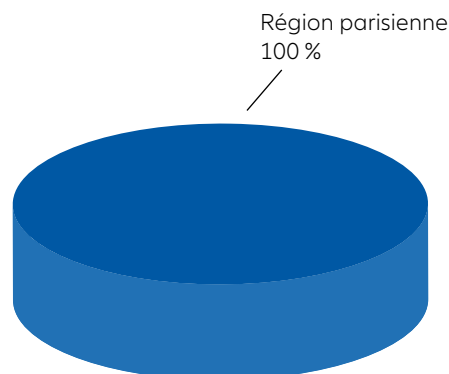
L'ensemble de la collecte est investi au 31 décembre 2017 pour un montant total de 26.561.257,74 € dans l'acquisition de 12 immeubles dont 3 sont livrés.

Les 3 premiers immeubles réceptionnés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 6.460.000 € au 31 décembre 2017, soit +3,07% par rapport à leur prix de revient hors frais. (-3,31% par rapport au prix frais d'acquisition inclus).

### Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région Parisienne	100%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>



## Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2017)

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés (€)	Montants restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)
7/7bis rue de la Fontaine/ 8 rue du Valou de Villeneuve	04/03/2016	15/03/2016	Habitation	422	1 632 522	1 632 522		31 941	1 600 000	
<b>994470 BOISSY ST LEGER</b>			7 appart.							
42/44 rue Charles Burger 4/6/8 rue Jeanne d' Arc	24/03/2016	26/04/2017	Habitation	276	1 055 160	1 034 469	20 691	19 099	non livré	
<b>95130 FRANCONVILLE</b>			5 appart.							
21/23/25 rue de Malakoff	10/06/2016	1er tr.2018	Habitation	326	1 791 680	1 558 762	232 918	32 500	non livré	non livré
<b>92320 CHATILLON</b>			7 appart.							
Avenue Hergé/Rue d'Ariane	28/06/2016	4ème tr.2017	Habitation	699	2 443 096	2 003 339	439 757	42 054	non livré	non livré
<b>77700 CHESSY</b>			11 appart.							
149-149bis rue Jean Jaurès	29/06/2016	4ème tr.2017	Habitation	494	2 514 500	1 760 150	754 350	43 900	non livré	non livré
<b>94700 MAISONS-ALFORT</b>			10 appart.							
18 rue Robert Schumann	25/07/2016	1er tr.2018	Habitation	559	2 107 712	1 370 013	737 699	39 000	non livré	non livré
<b>94350 VILLIERS SUR MARNE</b>			11 appart.							
664 avenue Roger Salengro	21/10/2016	24/10/2016	Habitation	721	3 580 000	3 580 000	0	348 555	3 600 000	
<b>92370 CHAVILLE</b>			28 appart.					*		
17/29 allée des Charmilles 65/73 allée de Rosny	23/12/2016	1er tr.2018	Habitation	704	2 794 483	1 816 414	978 069	48 900	non livré	non livré
<b>93190 LIVRY GARGAN</b>			13 appart.							
63/71 avenue Pasteur	23/06/2017	4ème tr.2018	Habitation	745	2 830 240	1 273 608	1 556 632	50 800		non livré
<b>93150 LE BLANC-MESNIL</b>			15 appart.							
184/188 rue des Landes	30/06/2017	4ème tr.2018	Habitation	412	2 299 832	1 264 912	1 034 920	40 100		non livré
<b>78400 CHATOU</b>			9 appart.							
18 rue Gabriel Péri	20/12/2017	4ème tr.2018	Habitation	441	2 103 615	1 367 350	736 265	36 671		non livré
<b>93360 NEUILLY PLAISANCE</b>			9 appart.							
Rue Jacques Tati	21/12/2017	3ème tr.2019	Habitation	165	662 160	198 648	463 512	12 739		non livré
<b>78390 BOIS D'ARCY</b>			3 appart.							
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>128 appart.</b>	<b>5 963</b>	<b>25 815 000</b>	<b>18 860 186</b>	<b>6 954 814</b>	<b>746 258</b>	<b>5 200 000</b>	<b>6 460 000</b>

\* Acquisition de locaux rénovés (et non en VEFA), ce qui a entraîné des droits au taux normal de ce type d'acquisition.

Après la livraison de 2 immeubles en 2016 (Boissy Saint Léger et Chaville), votre SCPI a réceptionné un 3ème immeuble à Franconville en 2017. La totalité des logements livrés a été commercialisée, il n'y a pas de vacance au 31/12/2017.

Globalement, ces locations se sont réalisées conformément aux objectifs de loyers espérés lors des décisions d'investissement.

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Dates de livraison	Etat de la 1ère mise en location au 31/12/2017
BOISSY ST LEGER	7/7 bis rue de La Fontaine	7	15/03/16	Achévé
FRANCONVILLE	42/44 rue Charles Burger	5	26/04/17	Achévé
CHAVILLE	664 avenue Roger Salengro	28	21/10/16	Achévé
<b>TOTAL</b>		<b>40</b>		

## Gestion

### Changement de méthode comptable

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

Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la «Provision pour grosses réparations (PGR)» par une «Provision pour gros entretien (PGE)».

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, ces dépenses devant être, contrairement aux précédentes, individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à

présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire globale en proportion des loyers. Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, 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 être réalisés sur un immeuble – ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 2.117,31 € sans passer par le compte de résultat.

Afin d'assurer la comparabilité des comptes annuels 2017 et de mesurer les impacts de ce changement de méthode, ceux-ci ont été complétés d'une colonne « proforma 2016 » correspondant à l'application du nouveau plan comptable.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

A périmètre comparable, les produits immobiliers pour 2017 s'élèvent à 256.041,29 € contre 42.346,21 € en 2016. Cette progression s'explique par la commercialisation des 3 immeubles livrés.

Le taux d'occupation financier moyen est de 92,62 % en 2017, en augmentation progressive depuis un niveau de 85,13 % au premier trimestre, passant à 86,30 % au deuxième trimestre, à 97,65 % au troisième trimestre, pour finir à 100 % au dernier trimestre.

Hors premières locations seulement 2 relocations ont eu lieu à Boissy Saint Leger, avec un loyer moyen de relocation en baisse de 0,18 % par rapport aux loyers de sortie (12,88 €/m<sup>2</sup> pour les loyers entrants et 12,90 €/m<sup>2</sup> pour les loyers sortants).

### Charges immobilières

A périmètre comparable, les charges immobilières augmentent progressivement en fonction des livraisons passant de 16.913,97 € en 2016 à 48.864,71 € en 2017. Elles incluent :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 14.954,00 € (2.769,86 € en 2016),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 6.131,14 € (0 € en 2016),
- iii) des assurances non récupérables auprès des locataires pour 348,12 €,
- iv) des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 17.431,45 € (8.984,11 € en 2016).
- v) des honoraires d'expertises pour 10.000,00 € (5.160,00 € en 2016),

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Plan comptable, l'absence de dotation aux provisions pour gros entretien entraîne une baisse de 2.117,31 €, de ce poste par rapport au 31/12/2016.

Le résultat de l'activité immobilière a été multiplié par 8 et s'élève à 207.176,58 € contre 25.432,24 € au 31/12/2016, à périmètre comparable («proforma»).

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Il n'y a pas de produit d'exploitation.

### Charges d'exploitation

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 %.

Pour l'exercice 2017, cela se traduit par des provisions nouvelles pour 3.191,08 €, soit une dotation nette de 3.191,08 € et un stock de provisions pour créances douteuses de même montant.

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

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses s'élèvent à 85.288,22 € en 2017, contre 33.590,60 € en 2016. Elles incluent principalement les honoraires de gestion (30.420,01 €), les frais de location et état des lieux (15.835,12 €), les honoraires des commissaires aux comptes (7.614,00 €), les honoraires du dépositaire (26.124,86 €) et divers frais : rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (3.910,63 €), frais de contentieux (499,98 €) et cotisations diverses (882,62 €).

La perte d'exploitation s'accroît par rapport à 2016, soit respectivement une perte de 88.478,27 € en 2017, et 33.590,60 € en 2016. Il est cependant rappelé que la présentation distincte d'un résultat d'exploitation et d'un résultat immobilier engendre structurellement une perte d'exploitation

Le résultat de l'exercice, constitué de la somme de résultat immobilier et de résultat d'exploitation est en définitive un bénéfice de 118.698,31 €.

### **RAPPEL : DISTRIBUTION DES REVENUS PENDANT LA PERIODE DE CONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI :**

Les souscripteurs de la SCPI sont informés que, pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI, les revenus de la société seront constitués essentiellement des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement au cas où des placements sont effectués.

Le résultat distribuable dépendra des taux des placements financiers et de la durée de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L-214-54 du Code monétaire et financier. A ce stade et compte tenu de l'évolution à la baisse des taux d'intérêts bancaires, votre société de gestion n'a pas fait de placements financiers.

En 2017, suite à la livraison périodique des immeubles acquis en VEFA, la SCPI a réalisé la première distribution de dividendes au quatrième trimestre 2017.

## Résultat 2017

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	118.698,31 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau antérieur négatif de	- 14.409,53 €
Et majoré de la reprise de provision pour grosses réparations imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	2.117,31 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 106.406,09 €

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividende déjà versés	91.374,00 €
• Report à nouveau	<hr/> 15.032,09 €
	106.409,09 €

## Perspectives 2018

L'année 2018 sera consacrée d'une part à la réception de 8 immeubles, à la commercialisation de leurs 85 lots, et d'autre part à la gestion courante du patrimoine livré.

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Dates de livraison prévues
CHATILLON	21/25 Rue Malakoff	7 appts. + 7 parkings	1T 2018
CHESSY	Avenue Hergé / Rue d'Ariane	11 appts. + 11 parkings	1T 2018
LIVRY GARGAN	17/29 Allée des Chamilles	13 appts. + 13 parkings	2T 2018
MAISON-ALFORT	149 Rue Jean Jaurès	10 appts. + 10 parkings	2T 2018
VILLIERS-SUR-MARNE	18 Rue Robert Schumann	11 appts. + 11 parkings	3T 2018
BLANC MESNIL	63/71 Avenue Pasteur	15 appts. + 15 parkings	4T 2018
CHATOU	184/188 Rue des Landes	9 appts. + 9 parkings	4T 2018
NEUILLY-PLAISANCE	18 Rue Gabriel Péri	9 appts. + 9 parkings	4T 2018

Votre société de gestion visera à maintenir le taux d'occupation et les loyers de relocation, elle restera également vigilante à la progression des charges, notamment des premiers impayés.

## Dispositif fiscal Pinel

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt est 18 % pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées.

La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription effectivement versé par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts est intervenue, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2017		2016	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	18 880 867	619,90	10 380 260	340,81
Valeur nette des autres actifs	7 183 452	235,85	15 792 204	518,49
<b>Valeur comptable</b>	<b>26 064 319</b>	<b>855,75</b>	<b>26 172 464</b>	<b>859,30</b>
Valeur vénale hors droits hors taxes	19 073 185	626,21	10 369 855	340,46
Valeur nette des autres actifs	7 183 452	235,85	15 792 204	518,49
<b>Valeur de réalisation<sup>(1)</sup></b>	<b>26 256 637</b>	<b>862,06</b>	<b>26 162 059</b>	<b>858,96</b>
Droits (6,90 %)	1 316 050	43,21	715 520	23,49
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 759 912	123,45	3 665 124	120,33
<b>Valeur de reconstitution<sup>(2)</sup></b>	<b>31 332 599</b>	<b>1 028,71</b>	<b>30 542 703</b>	<b>1 002,78</b>

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017. Pour les immeubles non encore livrés, cette valeur vénale est supposée égale au prix d'acquisition.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2017

## Conditions de souscription et 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 acheté au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

Compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI à partir de 2024.

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

## Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions ou les retraits (en euros H.T.)
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-

## Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	1 000,00	1 000,00	858,96*	862,06*
Dividende versé au titre de l'année (en €)	-	-	3,00	-
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1) (2)</sup>	-	-	0,35	-
Report à nouveau cumulé par part (en €) <sup>(3)</sup>	-	-0,31	-0,40	-

<sup>(1)</sup> Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de la part acquéreur moyen (prix de souscription ou valeur de réalisation).

<sup>(2)</sup> Non significatif en période de constitution du patrimoine immobilier

<sup>(3)</sup> Avant affectation du résultat et en 2017 imputé du montant historique au bilan de la provision de gros entretien, dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion.

<sup>(4)</sup> La rentabilité de la part est non significative en période de constitution de patrimoine.

### Remarque importante :

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

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

Fin 2017, 3 immeubles acquis ont été expertisés. Pour le reste du patrimoine acquis en VEFA la valeur vénale est donc la même que la valeur comptable.

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
<b>Fonds collectés</b>	24 366 400		24 366 400
- Prime d'émission	6 020 350		6 020 350
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau avant distribution 2017)	-9 450	-2 842	-12 292
- Prélèvement sur prime d'émission	-4 199 877	-137 586	-4 337 463
- Achat d'immeubles	-17 869 013	-7 895 837	-25 764 850
- Travaux immobilisés	-29 530	-20 610	-50 140
- Divers			0
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>8 278 880</b>	<b>-8 056 875</b>	<b>222 005</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours des 3 derniers exercices (en euros)

	2015		2016		2017	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	1,39	92,10%	8,32	99,01%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	100,00%	0,12	7,89%	0,00	0,00%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,08	0,99%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>0,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,51</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,41</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>						
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,18	12,09%	1,00	11,88%
Autres frais de gestion	0,46	2800,05%	0,92	60,97%	1,80	21,43%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,20	2,39%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,56	36,79%	1,40	16,69%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,46</b>	<b>2800,05%</b>	<b>1,66</b>	<b>109,85%</b>	<b>4,40</b>	<b>52,39%</b>
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits exceptionnels	0,00	0,00%	56,09	3716,01%	4,52	53,74%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	56,04	3712,34%	4,52	53,74%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>						
- pour travaux	0,00	0,00%	0,07	4,61%	0,00	0,00%
- autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,10	1,25%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,01</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,10</b>	<b>1,25%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>0,46</b>	<b>2800,05%</b>	<b>1,67</b>	<b>110,79%</b>	<b>4,51</b>	<b>53,64%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,44</b>	<b>-2700,05%</b>	<b>-0,16</b>	<b>-10,79%</b>	<b>3,90</b>	<b>46,36%</b>
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	-0,44	-2700,05%	-0,16	-10,79%	0,97	11,50%
Variation autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,00	35,69%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,00	35,69%

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

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> En 2017 y compris la reprise de provision pour gros travaux, imputée au Report à nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien

# 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 contrôle. Le RCCI est rattaché au Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

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

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

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

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

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

### *Conformité :*

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

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

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

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

### *Gestion et suivi des risques*

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2017 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. En vitesse de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 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.

### *Effet de levier*

#### **Financement :**

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 10.000.000 €. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé et ne compte pas utiliser cette autorisation.

#### **Calcul du levier :**

Le levier d'une SCPI défini par la directive AIFM et le règlement délégué associé correspond au rapport entre l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode d'engagement et la valeur de réalisation de la SCPI.

L'exposition calculée selon la méthode brute correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent.

Au 31/12/2017, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 72% et est de 100% selon la méthode de l'engagement.



**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 immobilisations financières** : les titres financiers non contrôlés, avances en compte courant et créances rattachées, dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et dépôts de garanties ;
- **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 :

- du capital, primes d'émissions ou de fusion, réserves, report à nouveau et du résultat de l'exercice ; des écarts de réévaluation ;
- du Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable ;
- des plus ou moins-values réalisées sur les cessions des placements immobiliers.

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 qui peuvent être classées en :

- Dettes garanties par des sûretés réelles ;
- Engagements financiers ne figurant pas dans l'état du patrimoine ;
- Avals, cautions, garanties données et reçues ;
- Engagements donnés et reçus ;
- Autres engagements donnés et reçus.

## 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, il se décompose en :

Produits de l'activité immobilière :

- les produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct : loyers et charges refacturées ;
- les produits sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- les autres produits ;
- les reprises de provisions, d'amortissement et transferts de charges.

Charges de l'activité immobilière :

- les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- les amortissements sur les droits réels, les concessions et construction sur sol d'autrui et les amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements ;
- les charges sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- le coût de la garantie locative éventuelle, payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les autres charges ;
- les charges d'emprunt et du différentiel des contrats financiers si le lien de couverture est clairement établi. »

### + 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 ;

Les charges d'exploitation comprennent notamment les frais de gestion y compris :

- les commissions de gestion ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution. »

### + Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

Le résultat financier inclut également les dividendes perçus par la SCPI sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement. »

### + Résultat exceptionnel

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

### = Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

## V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

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

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2017

	2017		2016		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Proforma	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	6 267 681,60	6 460 000,00	5 212 521,60	5 212 521,60	5 200 000,00
• Immobilisations en cours	12 613 184,94	12 613 184,94	5 169 855,30	5 169 855,30	5 169 855,30
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Provisions liées aux placements immobiliers					
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices			-2 117,31	*	-
<b>TOTAL</b>	<b>18 880 866,54</b>	<b>19 073 184,94</b>	<b>10 380 259,59</b>	<b>10 382 376,90</b>	<b>10 369 855,30</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	2 857,78	2 857,78	201,94	201,94	201,94
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	6 172,27	6 172,27	5 106,54	5 106,54	5 106,54
• Autres créances	348,28	348,28	4 674,93	4 674,93	4 674,93
• Provisions pour dépréciation des créances	-3 191,08	-3 191,08			
Valeurs de placements et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	7 346 214,19	7 346 214,19	16 052 276,64	16 052 276,64	16 052 276,64
<b>TOTAL</b>	<b>7 352 401,44</b>	<b>7 352 401,44</b>	<b>16 062 260,05</b>	<b>16 062 260,05</b>	<b>16 062 260,05</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Dettes					
• Dettes financières	-23 661,27	-23 661,27	-8 085,06	-8 085,06	-8 085,06
• Dettes d'exploitation	-53 913,90	-53 913,90	-261 971,45	-261 971,45	-261 971,45
• Dettes diverses	-91 374,00	-91 374,00	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-168 949,17</b>	<b>-168 949,17</b>	<b>-270 056,51</b>	<b>-270 056,51</b>	<b>-270 056,51</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
• Charges à répartir sur plusieurs exercices					
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>26 064 318,81</b>		<b>26 172 463,13</b>	<b>26 174 580,44</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>26 256 637,21</b>			<b>26 162 058,84</b>

\* Contrepartie augmentation Report à nouveau

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture Proforma	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>					
Capital souscrit	24 366 400,00	24 366 400,00			24 366 400,00
Capital en cours de souscription	-	-			-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>					
Primes d'émission	6 020 350,00	6 020 350,00			6 020 350,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-4 199 877,34	-4 199 877,34		-137 585,94	-4 337 463,28
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>					
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE</b>					
<b>RÉSERVES</b>					
REPORT A NOUVEAU	-9 450,16	-9 450,16	-4 959,37		-14 409,53
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)				2 117,31	2 117,31
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>					
Résultat de l'exercice	-2 842,06	-4 959,37	4 959,37	118 698,31	118 698,31
Acomptes sur distribution				-91 374,00	-91 374,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 174 580,44</b>	<b>26 172 463,13</b>	<b>-</b>	<b>-108 144,32</b>	<b>26 064 318,81</b>

## Engagement hors-bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentaient des engagements d'achat pour un patrimoine d'une valeur totale de 25.815.000 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il reste à déboursier une somme de 6.954.814 €.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
. Loyers	253 500,16	42 346,21	42 346,21
. Produits ayant leur contrepartie en charges	2 541,13		
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprise provisions travaux			
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>256 041,29</b>	<b>42 346,21</b>	<b>42 346,21</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
. Charges ayant leur contrepartie en produits			
. Impôts et taxes non récupérés	14 954,00	2 769,86	2 769,86
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 131,14		
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux		2 117,31	
. Autres charges immobilières	27 779,57	14 144,11	14 144,11
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>48 864,71</b>	<b>19 031,28</b>	<b>16 913,97</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>207 176,58</b>	<b>23 314,93</b>	<b>25 432,24</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
. Autres produits	1,03	0,76	0,76
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Reprises de provisions pour créances douteuses			
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1,03</b>	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
. Honoraires de la société de gestion	30 420,01	5 559,05	5 559,05
. Diverses charges d'exploitation	16 335,10	3 340,12	3 340,12
. Dotation provisions pour créances douteuses	3 191,08		
. Autres charges	38 533,11	24 691,43	24 691,43
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>88 479,30</b>	<b>33 590,60</b>	<b>33 590,60</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-88 478,27</b>	<b>-33 589,84</b>	<b>-33 589,84</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
. Autres produits financiers		3 629,22	3 629,22
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>		<b>3 629,22</b>	<b>3 629,22</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
. Autres charges financières			
<b>TOTAL II : Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>3 629,22</b>	<b>3 629,22</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
. Produits exceptionnels			
. Transfert de charges	137 585,94	1 708 478,52	1 708 478,52
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>137 585,94</b>	<b>1 708 478,52</b>	<b>1 708 478,52</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
. Charges exceptionnelles	137 585,94	1 706 792,20	1 706 792,20
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>137 585,94</b>	<b>1 706 792,20</b>	<b>1 706 792,20</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>1 686,32</b>	<b>1 686,32</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>118 698,31</b>	<b>-4 959,37</b>	<b>-2 842,06</b>

## CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la «Provision pour grosses réparations (PGR)» par une «Provision pour gros entretien (PGE)».

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, ces dépenses devant être, contrairement aux précédentes, individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire en proportion des loyers.

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, 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 être réalisés sur un immeuble - ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 2117,31 € sans passer par le compte de résultat.

Afin d'assurer la comparabilité des comptes annuels 2017 et de mesurer les impacts de ce changement de méthode, ceux-ci ont été complétés d'une colonne « *proforma 2016* » correspondant à l'application du nouveau plan comptable.

## 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.

#### Provisions pour créances douteuses

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

#### Capitaux propres

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

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

## II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

#### Produits de l'activité immobilière :

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

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 «Charges locatives refacturées».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

## Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation.

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

## III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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



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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2017		2016	
<b>Valeur nette comptable</b>		18 880 866,54		10 382 376,90
Coût historique	6 267 681,60		5 212 521,60	
Construction en cours	12 613 184,94		5 169 855,30	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		6 460 000,00		5 200 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	5 182 992,00	1 034 550,00		6 217 542,00
Immobilisations en cours	5 169 855,30	7 443 329,64		12 613 184,94
Aménagements	29 529,60	20 610,00		50 139,60
<b>TOTAUX</b>	<b>10 382 376,90</b>	<b>8 498 489,64</b>		<b>18 880 866,54</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
<b>Immobilisations financières</b>		2 857,78		201,94
Fonds de Roulement Syndics	2 857,78		201,94	

Créances	2017		2016	
Locataires		6 172,27		5 106,54
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-3 191,08		
<b>Autres créances</b>		348,28		4 674,93
Comptes de gérants extérieurs	348,28		4 674,93	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Créances locatives		3 191,08		3 191,08
<b>TOTAUX</b>		<b>3 191,08</b>		<b>3 191,08</b>

Valeurs de Placements et disponibilités	2017		2016	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		7 346 214,19		16 052 276,64

Dettes	2017		2016	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		23 661,27		8 085,06
<b>Dettes d'exploitation</b>		53 913,90		261 971,45
• Fournisseurs à payer				
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	20 691,00		215 309,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	55 545,64		30 852,35	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-22 957,64		163,58	
• Comptes de sinistres à régulariser	634,90		15 646,52	
<b>Dettes diverses</b>		91 374,00		
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	91 374,00			
• Dividendes à régulariser				

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2017

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	6 267 681,60	6 460 000,00	5 212 521,60	5 200 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>6 267 681,60</b>	<b>6 460 000,00</b>	<b>5 212 521,60</b>	<b>5 200 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	12 613 184,94	12 613 184,94	5 169 855,30	5 169 855,30
<b>TOTAL</b>	<b>12 613 184,94</b>	<b>12 613 184,94</b>	<b>5 169 855,30</b>	<b>5 169 855,30</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 880 866,54</b>	<b>19 073 184,94</b>	<b>10 382 376,90</b>	<b>10 369 855,30</b>

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

Variation des Capitaux propres	2017		2016	
Capital		24 366 400,00		24 366 400,00
Prime d'émission		6 020 350,00		6 020 350,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-3 583 710,00		-3 583 710,00
• Frais d'acquisition		-746 258,14		-608 672,20
• Frais de publicité légale		-7 495,14		-7 495,14
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		-12 292,22		-9 450,16
Résultat de l'exercice		118 698,31		-4 959,37
Acompte sur dividendes		-91 374,00		0,00
	<b>Total</b>	<b>26 064 318,81</b>	<b>Total</b>	<b>26 172 463,13</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		253 500,16		42 346,21	42 346,21
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		2 541,13			
• Refacturation taxes ordures ménagères	2 541,13				
Reprise de provisions pour grosses réparations					
	<b>TOTAL</b>	<b>256 041,29</b>	<b>TOTAL</b>	<b>42 346,21</b>	<b>42 346,21</b>

Charges immobilières	2017		2016		2016 Proforma
Impôts et charges refacturés aux locataires		14 954,00		2 769,86	2 769,86
Travaux entretien des immeubles		6 131,14			
Provision pour travaux d'entretien				2 117,31	
Assurances non récupérables		348,12			
Charges non récupérables du patrimoine locatif		17 431,45		8 984,11	8 984,11
Honoraires d'expertises		10 000,00 <sup>(1)</sup>		5 160,00	5 160,00
	<b>TOTAL</b>	<b>48 864,71</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19 031,28</b>	<b>16 913,97</b>

<sup>(1)</sup> Provision.

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		1,03		0,76
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	<b>TOTAL</b>	<b>1,03</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,76</b>

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		19 380,40		4 596,00
- Rémunération des gérants extérieurs		11 039,61		963,05
- Frais contentieux		499,98		
- Honoraires de location + état des lieux		15 835,12		3 340,12
- Provisions pour créances douteuses		3 191,08		
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>38 533,11</b>		<b>24 691,43</b>
- Honoraires divers			1 080,00	
- Honoraires des commissaires aux comptes	7 614,00		7 314,00	
- Honoraires dépositaires	26 124,86		6 000,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	3 910,63		9 638,04	
- Cotisations diverses	882,62		659,35	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	1,00		0,04	
	<b>TOTAL</b>	<b>88 479,30</b>		<b>33 590,60</b>

Produits financiers	2017		2016	
- Autres produits financiers				3 629,22
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	<b>3 629,22</b>

Charges financières	2017		2016	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

Produits exceptionnels	2017		2016	
- Transfert de charges				
- Commission de souscriptions (correspond aux charges exceptionnelles)				1 098 120,00
- Frais acquisition des immeubles		137 585,94		608 672,20
- Frais de publicité légale				1 686,32
	<b>TOTAL</b>	<b>137 585,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 708 478,52</b>

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Transfert de charges (correspond aux produits exceptionnels)		137 585,94		1 706 792,20
	<b>TOTAL</b>	<b>137 585,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 706 792,20</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	19 380,40
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant

## Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Immovalor Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

## Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2017

	Effectif moyen	Salaires fixes bruts 2017	Prime variable payée en 2017 au titre de 2016	Total rémunération perçue en 2017
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	36	2 120 876 €	333 211 €	2 454 087 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(1)</sup>	9	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

<sup>(1)</sup> Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

## 1 - Rapport sur l'activité de l'exercic

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2017. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

L'activité de recherche des investissements s'est finalisée au cours de l'exercice par l'acquisition de 4 immeubles en région parisienne à Bois-d'Arcy, Neuilly Plaisance, Chatou et au Blanc Mesnil. Un troisième immeuble à Franconville a été réceptionné et mis en location rapidement et dans de bonnes conditions. Il reste donc 9 immeubles à livrer dont 8 en 2018 ; l'activité de la société de gestion sera donc intensive en matière de commercialisation.

Nous notons le versement d'un premier dividende de 3,00 €, par part au titre de l'exercice 2017, appelé à monter sensiblement en 2018.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver les résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris La Défense, le 14 mars 2018  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
représentée par Christian CUTAYA

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'Assemblée Générale de la SCPI Allianz DomiDurable 3  
c/o Immovalor Gestion  
1, Cours Michelet - 92800 Puteaux

## **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Allianz Domidurable 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **OBSERVATION**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note «Etat du patrimoine au 31 décembre 2017» de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne «valeur estimée» de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

A l'Assemblée Générale de la SCPI Allianz DomiDurable 3  
c/o Immovalor Gestion  
1, Cours Michelet - 92800 Puteaux

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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

### **Description des conventions autorisées au cours de l'exercice (statuts constitutifs de la société)**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive du 30 juin 2015.

#### Rémunération de la société de gestion

##### a) Commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses. Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles. Au titre de 2017, cette commission est nulle en l'absence d'augmentation de capital sur l'exercice.

##### b) Commission de gestion

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

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

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

- le prix d'acquisition de son patrimoine tout honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais de l'expert immobilier,
- 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 réparations 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,
- cotisations aux organes de tutelle et professionnels des SCPI,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.



c) 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 % hors taxes 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.

d) Commission de cession de parts sociales

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la société de gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € hors taxes est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

e) Honoraires des commissaires aux comptes, experts immobiliers et dépositaires

Les honoraires du dépositaire, des commissaires aux comptes et des experts immobiliers s'élèvent à un montant de 0,50 % maximum TTC (au taux de TVA de 20,00 %) par an de la valeur de réalisation au 31 décembre de chaque année de la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER

# Résolutions présentées à l'Assemblée générale

## 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 général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 118.698,31 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-76 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 2017	118.698,31 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	- 14.409,53 €
majoré de la reprise de provision pour gros travaux, imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	2.117,31 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>106.406,09 €</u>

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

dividendes déjà versés	91.374,00 €
Report à nouveau	<u>15.032,09 €</u>
	106.409,09 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 855,75 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 862,06 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.028,71 € 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.



**immovalor** ■ ■  
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

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

**Allianz** 