

# Allianz DomiDurable 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2018

*immovalor*   
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
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	35

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.



# 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

## 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).

# 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 2018 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

L'immobilier a continué en 2018 à attirer les particuliers et les investisseurs.

Sur quinze et vingt ans, l'immobilier a pris en moyenne plus de valeur que l'inflation et ainsi joué son rôle de valeur refuge. Néanmoins, en 2018, la croissance française a continué de ralentir pour atterrir à 1,5 % contre 2,3 % en 2017.

L'inflation a été plus élevée qu'anticipé avec 1,8 % contre 1 %.

En dépit d'un soutien des marchés de l'immobilier résidentiel par des conditions de crédit restées exceptionnelles, l'année 2018 a été marquée par un ralentissement des transactions du marché de l'ancien et de production de l'immobilier neuf.

Si l'on regarde l'évolution du marché ancien sur les trois dernières années, on constate les transactions suivantes :

- En 2015, 797 000 unités, + 15 % sur un an,
- En 2016, 845 000 ventes, + 6 % sur un an,
- En 2017, 962 000 ventes, + 13,8 % sur un an.

2018 marque une stabilisation à un très haut niveau. En novembre 2018 : 962 000 unités en cumul sur douze mois, soit + 0,8 % sur un an et même niveau que fin 2017.

Les prix restent en hausse contenue, sauf à Paris, Lyon et Bordeaux.

Les prix remontent de 2,9 % en moyenne au troisième trimestre 2018 mais à des rythmes différents à Paris, + 6,2 %, et en Ile-de-France, + 3,5 %, alors qu'en province, la progression n'est que de + 2,7 %.

S'agissant des logements neufs, le troisième trimestre 2018 fait apparaître un recul marqué des ventes de l'ordre de - 2,4 % sur un an.

La prudence est donc de mise au commencement de 2019 : non en raison d'un manque d'appétence des Français pour la pierre : devenir propriétaire reste une priorité pour la majorité et le placement immobilier passe pour le plus sûr et le plus rentable malgré les coups de canifs fiscaux, ni également de l'impact des taux d'intérêt qui devraient rester collés à leur plancher.

Sur ce point, de nombreux économistes s'accordent à dire qu'une hausse devient plus incertaine pour 2019 d'autant que l'inflation devrait retomber et que les doutes sur la capacité de l'économie européenne à accélérer sont de plus en plus nombreux.

Le point d'attention porte essentiellement sur l'allongement des durées de crédit. Avec une durée de 19 ans en moyenne, un record a été franchi et la question est bien de savoir s'il est possible d'aller beaucoup plus haut, ou si tout bonnement cela est prudent.

Il est certain que ce phénomène aura une limite et certains primo-accédants et les emprunteurs les plus modestes, c'est-à-dire les plus faiblement dotés en apport personnel risquent d'être exclus du marché ce qui aura des conséquences en terme de volume de transactions.

Dans ce contexte, compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier conserve son aspect de valeur refuge, à condition de respecter les fondamentaux de l'immobilier résidentiel que sont la localisation et l'attractivité économique du territoire.



149 -149 bis, rue Jean Jaurès - Maisons Alfort  
Allianz DomiDurable 3

Pour la SCPI Allianz DomiDurable 3, les tendances les plus marquantes de 2018 se résument comme suit :

- Livraison de 6 immeubles à Châtillon, Chessy, Maisons Alfort, Villiers sur Marne, Livry-Gargan et Chatou et réception de 61 appartements. La livraison des 3 derniers immeubles s'achèvera en 2019.
- Versement d'un dividende de 7,20 € par part en 2018 (3 € par part en 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		
2018	24 366 400		30 458	556		



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2018

### Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI Allianz DomiDurable 3 a été achevée le 21 décembre 2017 pour un montant total de 26.856.364,37 € frais d'acquisition inclus : 12 immeubles ont été acquis en VEFA.

Après les 3 immeubles réceptionnés et commercialisés en 2016 et 2017, 6 livraisons d'immeubles sont intervenues en 2018 et 61 appartements ont été réceptionnés à :

- Châtillon le 26 mars 2018 (7 appartements),
- Chessy le 23 mars 2018 (11 appartements),
- Maisons-Alfort le 1er août 2018 (10 appartements),
- Villiers-sur-Marne le 18 octobre 2018 (11 appartements),
- Livry-Gargan le 4 avril 2018 (13 appartements),
- Chatou le 18 décembre 2018 (9 appartements).

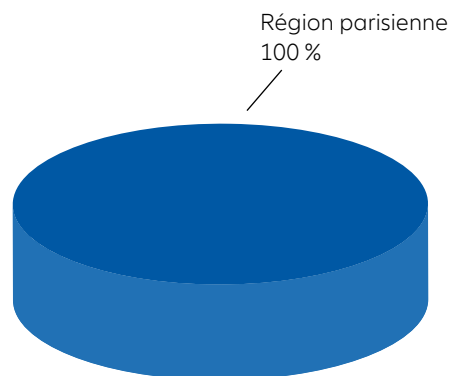
La réception des 3 derniers immeubles est attendue en 2019 : Blanc Mesnil (15 appartements et 15 parkings) et Neuilly Plaisance (9 appartements, 9 parkings et 8 caves) au 1er trimestre de l'année et Bois d'Arcy (3 appartements et 3 parkings) au 3ème trimestre.

Les 9 premiers immeubles réceptionnés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné, qui s'est traduite par une valeur de 21.010.000 €. La valeur vénale du patrimoine (y compris valeur d'achat des immeubles non livrés hors frais) est estimée à 26.109.999 € au 31 décembre 2018, soit -1,44 % par rapport au prix de revient (- 4,48 % frais inclus).

### Composition du patrimoine immobilier (livré ou non)

(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 2018)

Patrimoine, prix de revient, valeur d'expertise aux 31 décembre 2017 et 2018

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Date certification Attestation BBC	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC	Travaux d'aménagement en €	Montants versés	Montants restants à verser	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise 2017	Valeur d'expertise 2018	Date dernière visite
7/7bis rue de la Fontaine/ 8 rue du Valou de Villeneuve	04/03/2016	15/03/2016	17/09/2015	Habitation	422	1 632 522	29 530	1 632 522		33 443			24/10/2016
<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	19/05/2017	Habitation	276	1 055 160	20 610	1 055 160		19 099			03/11/2016
<b>95130 FRANCONVILLE</b>				5 appart.									
21/23/25 rue de Malakoff	10/06/2016	26/03/2018	14/02/2018	Habitation	326	1 814 791	23 111	1 796 875	17 916	32 500			07/11/2018
<b>92320 CHATILLON</b>				7 appart.									
10/12 avenue Hergé 1 rue du Fossé Mignard	28/06/2016	23/03/2018	23/03/2018	Habitation	699	2 485 989	42 893	2 412 696	73 293	42 054			14/11/2018
<b>77700 CHESSY</b>				11 appart.									
149-149bis rue Jean Jaurès	29/06/2016	01/08/2018	20/07/2018	Habitation	494	2 530 545	16 045	2 455 110	75 435	43 900			09/11/2018
<b>94700 MAISONS-ALFORT</b>				10 appart.									
18 rue Robert Schumann	25/07/2016	18/10/2018	06/08/2018	Habitation	559	2 146 825	39 113	2 083 593	63 231	39 000			09/11/2018
<b>94350 VILLIERS SUR MARNE</b>				11 appart.									
664 avenue Roger Salengro	21/10/2016	24/10/2016	28/09/2016	Habitation	721	3 580 000		3 580 000		348 555			06/01/2017
<b>92370 CHAVILLE*</b>				28 appart.									
17/29 allée des Charmilles 65/73 allée de Rosny	23/12/2016	06/09/2018	04/04/2018	Habitation	709	2 794 483		2 738 593	55 890	47 909			13/11/2018
<b>93190 LIVRY GARGAN</b>				13 appart.									
63/71 avenue Pasteur	23/06/2017	1 <sup>er</sup> trim. 2019	Pas encore établi	Habitation	745	2 830 240		2 462 309	367 931	50 800			
<b>93150 LE BLANC-MESNIL</b>				15 appart.									
184/188 rue des Landes	30/06/2017	18/12/2018	Pas encore établi	Habitation	412	2 299 822		2 230 827	68 995	39 696			02/11/2018
<b>78400 CHATOU</b>				9 appart.									
37 bis avenue Georges Clémenceau	20/12/2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	26/12/2018	Habitation	441	2 103 615		1 830 145	273 470	36 671			
<b>93360 NEUILLY PLAISANCE</b>				9 appart.									
Rue Jacques Tati	21/12/2017	3 <sup>ème</sup> tr.2019	Pas encore	Habitation	165	664 706		430 362	234 344	12 739			
<b>78390 BOIS D'ARCY</b>				3 appart.									
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>128 appart.</b>	<b>5 968</b>	<b>25 938 698</b>	<b>171 301</b>	<b>24 708 192</b>	<b>1 230 505</b>	<b>746 366</b>	<b>6 460 000</b>	<b>21 010 000</b>	

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

## Résultat de l'activité immobilière

Le résultat de l'activité immobilière est fortement impactée par la commercialisation des immeubles livrés en cours d'année :

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers pour 2018 passent de 256.041,26 € à 458.982,86 €. Le taux d'occupation financier moyen est de 82,60 %, avec des fortes variations en cours d'année en fonction des dates de livraison des immeubles et de leur délai de commercialisation, passant de 99,24 % au premier trimestre à 86,17 % au deuxième trimestre, à 66,88 % au troisième trimestre pour atterrir à 88,53 % au quatrième trimestre.

Le loyer moyen au 31 décembre 2018 est de 4,17 %, supérieur aux prévisions initiales (4,08 %).

Au 31 décembre 2018, 89 appartements sur les 101 livrés étaient loués. Hors les premières mises en location, seulement 11 relocations (408 m<sup>2</sup>) ont été réalisées, avec un loyer moyen de relocation en baisse de 0,53 % par rapport aux loyers de sortie, soit 15,88 €/m<sup>2</sup> pour les loyers entrants et 15,93 €/m<sup>2</sup> pour les loyers sortants.

### Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent progressivement en fonction des livraisons, passant de 48.864,71 € en 2017 à 69.936,23 € en 2018. Elles incluent :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 30.360,00 € (14.954,00 € en 2017),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 17.002,00 € (6.131,14 € en 2017),
- iii) des assurances non récupérables auprès des locataires pour 229,73 € (348,12 €, en 2017)
- iv) des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 28.216,50 € (17.431,45 € en 2017).
- v) une déduction des honoraires d'expertises pour -5.872,00 € (10.000,00 € en 2017), en raison d'une facturation 2017 inférieure à sa provision.

Le résultat de l'activité immobilière en 2018 est deux fois plus important que celui constaté fin 2017, soit respectivement, 389.046,63 € et 207.176,58 €



37 bis, avenue Georges Clémenceau - Neuilly Plaisance  
Allianz DomiDurable 3

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

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

### Charges d'exploitation

#### - Provisions pour créances douteuses

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

Pour l'exercice 2018, cela se traduit par des provisions nouvelles pour 15.247,72 € et un stock au 31/12/2018 de 18.438,80 €.

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

#### - les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses s'élèvent à 137.420,75 € en 2018, contre 85.288,22 € en 2017. Elles incluent principalement les honoraires de gestion (54.531,61 €), les frais de location et état des lieux (38.213,51 €), les frais de contentieux (4.778,63 €), les honoraires des commissaires aux comptes (14.314,00 €), les honoraires du dépositaire (13.539,72 €) et les frais de rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (10.013,31 €).

La perte d'exploitation est de 152.668,45 € en 2018 à comparer à une perte de 88.478,27 € en 2017. Il est rappelé que la présentation distincte d'un résultat d'exploitation et d'un résultat immobilier engendre structurellement une perte d'exploitation compte tenu de l'absence de produits autres qu'immobiliers.

## Résultat 2018

Le résultat de l'exercice, constitué de la somme du résultat immobilier et du résultat d'exploitation est en définitive un bénéfice de 236.378,18 € (118.698,31 € en 2017).

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	236.378,18 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau antérieur négatif de	15.032,09 €
Donne un résultat distribuable de	<u>251.410,27 €</u>
Affecté de la manière suivante :	
• Acomptes sur dividende déjà versés	219.297,40 €
• Report à nouveau	<u>32.112,87 €</u>
	251.410,27 €

Le résultat a permis une distribution de dividendes de 7,20 € par part en 2018 à comparer à une distribution de 3 € par part en 2017. Le montant du dividende correspond à celui des acomptes déjà versés.

## Perspectives 2019

L'année 2019 sera consacrée d'une part à la réception des 3 derniers immeubles à Blanc Mesnil, Neuilly Plaisance et Bois d'Arcy, à la commercialisation des appartements réceptionnés, et d'autre part à la gestion courante du patrimoine livré.

Votre société de gestion visera à augmenter le taux d'occupation et maîtriser les loyers de relocations en privilégiant la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Votre société restera également vigilante sur la limitation de la progression des charges, notamment celles relatives aux impayés. Le coût de la taxe foncière devrait progresser après la période de réduction post construction – les honoraires de location demeureront significatifs du fait de la mise en location des lots des derniers immeubles.

## 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 ».

	2018		2017	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	25 062 952	822,87	18 880 867	619,90
Valeur nette des autres actifs	1 021 345	33,53	7 183 452	235,85
Valeur comptable	26 084 297	856,40	26 064 319	855,75
Valeur vénale hors droits hors taxes	25 732 816	844,86	19 073 185	626,21
Valeur nette des autres actifs	1 021 345	33,53	7 183 452	235,85
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	26 754 161	878,40	26 256 637	862,06
Droits (6,90 %)	1 775 564	58,30	1 316 050	43,21
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 890 417	127,73	3 759 912	123,45
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	32 420 142	1 064,42	31 332 599	1 028,71

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2018. 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 2018.

## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2019 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

La valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au titre du 1er janvier 2019 :

Ratio	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
96,18%	878,40	844,86

## 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	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-

## Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier (en €) <sup>(4)</sup>	1 000,00	1 000,00	858,96	862,06	878,40
Dividende versé au titre de l'année (en €)			3,00	7,20	
Rentabilité de la part (en %) <sup>(1) (2)</sup>			0,35	0,83	
Report à nouveau cumulé par part (en €) <sup>(3)</sup>		-0,31	-0,40	0,49	

<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 significative en période de constitution du patrimoine immobilier.

<sup>(3)</sup> Avant affectation du résultat.

<sup>(4)</sup> Prix de souscription en 2015 et 2016. Valeur de réalisation à compter de 2017.

### 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 2018, 9 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 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
<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)	-12 292	27 324	15 032
- Prélèvement sur prime d'émission	-4 337 463	2 898	-4 334 565
- Achat d'immeubles	-25 764 850	-2 546	-25 767 396
- Travaux immobilisés	-50 140	-121 161	-171 301
- Divers			
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>222 005</b>	<b>-93 485</b>	<b>128 520</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours des 4 derniers exercices (en euros hors taxes)

	2015		2016		2017		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes			1,39	92,10%	8,32	99,01%	14,90	98,88%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	100,00%	0,12	7,89%				
Produits divers					0,08	0,99%	0,17	1,12%
<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>15,07</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>								
Commission de gestion			0,18	12,09%	1,00	11,88%	1,79	11,88%
Autres frais de gestion	0,46	2800,05%	0,92	60,97%	1,80	21,43%	2,72	18,06%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,20	2,39%	0,56	3,70%
Charges locatives non récupérées			0,56	36,79%	1,40	16,69%	1,74	11,53%
<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>	<b>6,81</b>	<b>45,18%</b>
Charges financières								
Produits exceptionnels			56,09	3716,01%	4,52	53,74%	0,10	0,63%
Charges exceptionnelles			56,04	3712,34%	4,52	53,74%	0,10	0,63%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>								
- pour travaux			0,07	4,61%				
- autres					0,10	1,25%	0,50	3,32%
<b>Sous-total charges internes</b>			<b>0,01</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,10</b>	<b>1,25%</b>	<b>0,50</b>	<b>3,32%</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>7,31</b>	<b>48,50%</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>	<b>7,76</b>	<b>51,50%</b>
Variation report à nouveau	-0,44	-2700,05%	-0,16	-10,79%	0,90	10,67%	0,56	3,72%
Variation autres réserves (éventuellement)								
Revenus distribués avant prélèvement libératoire					3,00	35,69%	7,20	47,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire					3,00	35,69%	7,20	47,78%

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

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



# Dispositif de contrôle interne et de conformité

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

### Dispositif de contrôle interne :

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de 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 2018 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 : 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 rythme de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI 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 31/12/2018, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 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 plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

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

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

### I – État du patrimoine.

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

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

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

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

### II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

### III – État hors-bilan.

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

## IV – Compte de résultat.

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

### + Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

### + Résultat financier

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

### + Résultat exceptionnel

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

### = Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :  
- du résultat de l'activité immobilière ;  
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;  
- du résultat financier ;  
- du résultat exceptionnel. »

## V – Annexe.

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

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2018

	2018		2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	20 340 136,20	21 010 000,00	6 267 681,60	6 460 000,00
• Immobilisations en cours	4 722 815,80	4 722 815,80	12 613 184,94	12 613 184,94
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>	<b>25 062 952,00</b>	<b>25 732 815,80</b>	<b>18 880 866,54</b>	<b>19 073 184,94</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	2 857,78	2 857,78	2 857,78	2 857,78
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	31 764,47	31 764,47	6 172,27	6 172,27
• Autres créances	366,28	366,28	348,28	348,28
• Provisions pour dépréciation des créances	-18 438,80	-18 438,80	-3 191,08	-3 191,08
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 623 714,97	1 623 714,97	7 346 214,19	7 346 214,19
<b>TOTAL</b>	<b>1 640 264,70</b>	<b>1 640 264,70</b>	<b>7 352 401,44</b>	<b>7 352 401,44</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-62 136,80	-62 136,80	-23 661,27	-23 661,27
• Dettes d'exploitation	-437 996,61	-437 996,61	-53 913,90	-53 913,90
• Dettes diverses	-118 786,00	-118 786,00	-91 374,00	-91 374,00
<b>TOTAL</b>	<b>-618 919,41</b>	<b>-618 919,41</b>	<b>-168 949,17</b>	<b>-168 949,17</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>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>26 084 297,29</b>		<b>26 064 318,81</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>26 754 161,09</b>		<b>26 256 637,21</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	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
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 337 463,28		2 897,70	-4 334 565,58
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT A NOUVEAU	-12 292,22	27 324,31		15 032,09
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	118 698,31	-118 698,31	236 378,18	236 378,18
Acomptes sur distribution	-91 374,00	91 374,00	-219 297,40	-219 297,40
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 064 318,81</b>		<b>19 978,48</b>	<b>26 084 297,29</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 26.293.457 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il reste à déboursier une somme de 1.230.505 €.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2018

	2018	2017
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	453 836,77	253 500,16
. Produits ayant leur contrepartie en charges	5 146,09	2 541,13
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>458 982,86</b>	<b>256 041,29</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	30 360,00	14 954,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	17 002,00	6 131,14
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	22 574,23	27 779,57
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>69 936,23</b>	<b>48 864,71</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>389 046,63</b>	<b>207 176,58</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits	0,02	1,03
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>0,02</b>	<b>1,03</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	54 531,61	30 420,01
. Diverses charges d'exploitation	42 992,14	16 335,10
. Dotation provisions pour créances douteuses	15 247,72	3 191,08
. Autres charges	39 897,00	38 533,11
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>152 668,47</b>	<b>88 479,30</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-152 668,45</b>	<b>-88 478,27</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges	2 897,70	137 585,94
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>2 897,70</b>	<b>137 585,94</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles	2 897,70	137 585,94
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>2 897,70</b>	<b>137 585,94</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>236 378,18</b>	<b>118 698,31</b>

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

#### Placements immobiliers

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne «valeurs bilantielles».

La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne «valeurs estimées». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

#### Provisions pour gros entretien

Les dépenses de gros entretien sont définies comme « *les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.* »

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

#### Provisions pour créances douteuses

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

#### Capitaux propres

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

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

### II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

#### Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;

- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

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

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

## Charges de l'activité immobilière

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

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

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

- Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « dépréciations pour créances douteuses » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses » compris dans les produits de l'activité immobilière.

## 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	2018		2017	
<b>Valeur nette comptable</b>		25 062 952,00		18 880 866,54
Coût historique	20 340 136,20		6 267 681,60	
Construction en cours	4 722 815,80		12 613 184,94	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		21 010 000,00		6 460 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2017	acquisitions	cessions	31/12/2018
Constructions	6 217 542,00	13 951 293,00		20 168 835,00
Immobilisations en cours	12 613 184,94		7 890 369,14	4 722 815,80
Aménagements	50 139,60	121 161,60		171 301,20
<b>TOTAUX</b>	<b>18 880 866,54</b>	<b>14 072 454,60</b>	<b>7 890 369,14</b>	<b>25 062 952,00</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2018		2017	
<b>Immobilisations financières</b>		2 857,78		2 857,78
Fonds de Roulement Syndics	2 857,78		2 857,78	

Créances	2018		2017	
Locataires		31 764,47		6 172,27
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-18 438,80		-3 191,08
<b>Autres créances</b>		366,28		348,28
Comptes de gérants extérieurs	366,28		348,28	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2017	acquisitions	cessions	31/12/2018
Créances locatives	3 191,08	15 247,72		18 438,80
<b>TOTAUX</b>	<b>3 191,08</b>	<b>15 247,72</b>		<b>18 438,80</b>

Valeurs de Placements et disponibilités	2018		2017	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 623 714,97		7 346 214,19

Dettes	2018		2017	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		62 136,80		23 661,27
<b>Dettes d'exploitation</b>		437 996,61		53 913,90
• Fournisseurs à payer	42 374,40			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	354 760,35		20 691,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	78 300,84		55 545,64	
• Comptes de gérants extérieurs	-38 073,88			
• Comptes de syndic et provisions locataires			-22 957,64	
• Comptes de sinistres à régulariser	634,90		634,90	
<b>Dettes diverses</b>		118 786,00		91 374,00
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	118 786,00		91 374,00	
• Dividendes à régulariser				

Comptes de régularisation Actif et Passif	2018		2017	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2018

	2018		2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	20 340 136,20	21 010 000,00	6 267 681,60	6 460 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>20 340 136,20</b>	<b>21 010 000,00</b>	<b>6 267 681,60</b>	<b>6 460 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	4 722 815,80	4 722 815,80	12 613 184,94	12 613 184,94
<b>TOTAL</b>	<b>4 722 815,80</b>	<b>4 722 815,80</b>	<b>12 613 184,94</b>	<b>12 613 184,94</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 062 952,00</b>	<b>25 732 815,80</b>	<b>18 880 866,54</b>	<b>19 073 184,94</b>

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

Variation des Capitaux propres	2018		2017	
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		-743 360,44		-746 258,14
• Frais de publicité légale		-7 495,14		-7 495,14
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		15 032,09		-12 292,22
Résultat de l'exercice		236 378,18		118 698,31
Acompte sur dividendes		-219 297,40		-91 374,00
	<b>Total</b>	<b>26 084 297,29</b>	<b>Total</b>	<b>26 064 318,81</b>

# Annexe

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2018		2017	
Loyers		453 836,77		253 500,16
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		5 146,09		2 541,13
• Refacturation taxes ordures ménagères	5 146,09		2 541,13	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>458 982,86</b>	<b>TOTAL</b>	<b>256 041,29</b>
Charges immobilières	2018		2017	
Impôts et charges refacturés aux locataires		30 360,00		14 954,00
Travaux entretien des immeubles		17 002,00		6 131,14
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		229,73		348,12
Charges non récupérables du patrimoine locatif		28 216,50		17 431,45
Honoraires d'expertises		-5 872,00		10 000,0
	<b>TOTAL</b>	<b>69 936,23</b>	<b>TOTAL</b>	<b>48 864,71</b>
Produits d'exploitation de la Société	2018		2017	
Ajustement des comptes		0,02		1,03
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	<b>TOTAL</b>	<b>0,02</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1,03</b>
Charges d'exploitation de la Société	2018		2017	
- Rémunération de la Société de Gestion		37 846,94		19 380,40
- Rémunération des gérants extérieurs		16 684,67		11 039,61
- Frais contentieux		4 778,63		499,98
- Honoraires de location + état des lieux		38 213,51		15 835,12
- Provisions pour créances douteuses		15 247,72		3 191,08
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>39 897,00</b>		<b>38 533,11</b>
- Honoraires divers	1 337,54			
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 314,00		7 614,00	
- Honoraires dépositaires	13 539,72		26 124,86	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	10 013,31		3 910,63	
- Cotisations diverses	517,18		882,62	
- Frais bancaires	174,00			
- Ajustement des comptes	1,25		1,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>152 668,47</b>	<b>TOTAL</b>	<b>88 479,30</b>
Produits financiers	2018		2017	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2018		2017	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels	2018		2017	
- Transfert de charges				
- Commission de souscriptions (correspond aux charges exceptionnelles)				
- Frais acquisition des immeubles		2 897,70		137 585,94
- Frais de publicité légale				
	<b>TOTAL</b>	<b>137 585,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>137 585,94</b>
Charges exceptionnelles	2018		2017	
- Transfert de charges (correspond aux produits exceptionnels)		2 897,70		137 585,94
	<b>TOTAL</b>	<b>2 897,70</b>	<b>TOTAL</b>	<b>137 585,94</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2018
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	37 846,94
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

La politique de rémunération n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au sein de la société 10 collaborateurs (9 en équivalent temps plein) ont été identifiés comme preneurs de risque en 2018 (compte tenu du départ en retraite d'une personne et de son remplacement).

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité notamment au niveau des rémunérations et en particulier des rémunérations variables 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.

Les rémunérations versées par la société de gestion à son personnel, en 2018, figurent sur le tableau ci-après :

	Effectif moyen	Rémunération totale perçue en 2018 (€) <sup>(2)</sup>	Primes variables payées en 2018 au titre de 2017 (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion et Personnel détaché	39	2 841 745 €	360 411 €
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	1 324 293 €	227 892 €

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

<sup>(2)</sup> Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

# 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.

## Rapport sur l'activité de l'exercice

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 2018. 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.

Après 3 immeubles livrés en 2017, 6 nouveaux immeubles ont été réceptionnés et mis en location rapidement et dans de bonnes conditions. Il reste donc 3 immeubles à livrer en 2019 ; l'activité de la société de gestion a été intensive en matière de commercialisation.

Nous notons le versement d'un dividende de 7,20 €, par part au titre de l'exercice 2018 contre 3,00 € en 2017. Ce montant est appelé à progresser à nouveau en 2019.

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 2018.

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

## Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts d'Allianz DomiDurable 3, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

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

Fait à Paris La Défense, le 27 mars 2019  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
représentée par Christian CUTAYA

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

Aux Associés  
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 civile de placement immobilier (« SCPI ») ALLIANZ DOMIDURABLE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 1er janvier 2018 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.

## **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 I-ETAT DU PATRIMOINE de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles conformément au plan comptable des SCPI.

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 SCPI. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

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

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la SCPI 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 SCPI 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 SCPI.

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 SCPI 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 17 avril 2019  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier  
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 2018, 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.



# Rapport spécial du commissaire aux comptes

## 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 17 avril 2019  
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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 236.378,18 €.

## 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 2018	236.378,18 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	15.032,09 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>251.410,27 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Dividendes déjà versés	219.297,40 €
Report à nouveau	<u>32.112,87 €</u>
	251.410,27 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 856,40 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 878,40 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.064,42 € par part.

## Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 7 candidats au moins à 9 candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## Huitième 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** 