

Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRÉ

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	20
ANNEXE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	31
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	34

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 41.973.750 €

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

491 608 105 RCS Nanterre

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

Madame Hélène KARSENTY

Membres :

Allianz Vie

représentée par Madame Anne FRANCOIS

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie José DUTEURTRE

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Pascal PERRIN

Monsieur Patrick SAMAMA

Monsieur Patrick WASSE

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX -12 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS

Expert immobilier

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société 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 €/m² à Paris et atteint une moyenne en France de 3.500 €/m². L'effet TGV a profité à des villes comme Bordeaux avec une hausse de 12 % (3.590 €/m²). 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 m² à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m². 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 à la 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.



1, rue Moll - Strasbourg (67)
Domivalor 3

Evolution du capital social

La société est dite fermée depuis février 2009.

Rappel :

Capital social	41 973 750 €
Nombre de parts	33 579
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	810

Évolution du capital

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

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)
2013	41 973 750	-	33 579	797	-
2014	41 973 750	-	33 579	799	-
2015	41 973 750	-	33 579	801	-
2016	41 973 750	-	33 579	810	-
2017	41 973 750	-	33 579	810	-

Le patrimoine immobilier

Les immeubles ont été livrés entre 2008 et 2010. Le montant des immobilisations devrait rester identique jusqu'à la dissolution de la société.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles et estimé la valeur du patrimoine à 44.250.000 €.

Le résultat de cette évaluation traduit une hausse de la valeur du patrimoine en 2017, soit 44.250.000 € à comparer à 43.325.000 € en 2016 (+ 2,14%). La valeur vénale des immeubles (estimés en bloc et occupés) est supérieure (+ 1,28%) à sa valeur d'acquisition hors frais (43.691.236 €) et presque égale (-0,06 %) à sa valeur d'acquisition frais inclus (44.274.873 €).

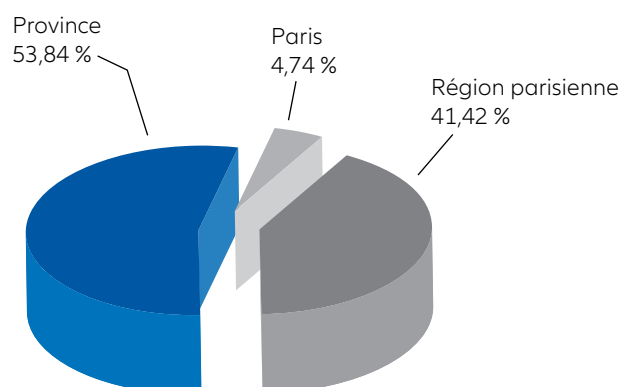
Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2017

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	4,74%
Région Parisienne	41,42%
Province	53,84%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2017)

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)
11 rue de la Cerisaie	04/05/2007	Habitation	162	660 000		660 000	13 339		
92700 COLOMBES		3 appart.							
19 bis rue Paul Bert	17/09/2007	Habitation	1 009	5 159 000		5 159 000	99 433		
94130 NOGENT/MARNE		17 appart.							
46 boulevard de Suisse	29/02/2008	Habitation	1 431	4 360 000		4 360 000	75 262		
31000 TOULOUSE		27 appart.							
2 impasse du Filoir	17/01/2008	Habitation	1 002	3 130 027		3 130 027			
77000 MELUN		17 appart.							
240/244 route de la Wantzenau	24/06/2008	Habitation	1 591	5 035 880	200 171	5 236 051	82 151		
67000 STRASBOURG		20 appart.							
17 et 25, boulevard Vincent Gache	10/07/2008	Habitation	898	2 900 000		2 900 000	41 126		
44000 NANTES		14 appart.							
7/9 rue de l'Embarcadère	11/07/2008 29/01/2009	Habitation Habitation	1 121 705	5 300 000 2 970 450		8 270 450	67 225 36 714		
94170 LE PERREUX		32 appart.							
113 côte de Loste	08/12/2008	Habitation	1 023	2 770 000		2 770 000			
64990 ST PIERRE D'IRUBE		18 appart.							
6 et 10 rue Saint-Luc	16/12/2008	Habitation	1 138	3 000 000	762	3 000 762	51 472		
59000 LILLE		17 appart.							
1 rue Moll	18/03/2009	Habitation	749	2 650 000	10 445	2 660 445	42 899		
67000 STRASBOURG		13 appart.							
70 avenue Georges Pompidou	27/04/2009	Habitation	964	3 978 000		3 978 000	54 816		
13100 AIX EN PROVENCE		15 appart.							
9 rue Saint-Charles - 18 rue Viala	16/06/2009	Habitation	219	1 566 500		1 566 500	19 199		
75015 PARIS		4 appart.							
TOTAL GÉNÉRAL		197 appart.	12 012	43 479 857	211 379	43 691 236	583 637	43 325 000	44 250 000

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 187.208,28 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits «reprise de provision» de 95.926,01 €).

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

La gestion locative est toujours en rythme de croisière.

A périmètre comparable, les produits immobiliers sont en baisse de 2,89 % soit 1.857.918,79 € en 2017 contre 1.913.298,73 € en 2016 (comptes «proforma»). Ceci s'explique par plusieurs éléments :

- Le taux d'occupation financier moyen (TOF) est en baisse de 1,77 point avec un taux passé de 95,89 % en 2016 à 93,72 % en 2017. Ce taux est descendu à 92,79 % au premier trimestre 2017. Il a récupéré progressivement tout au long de l'année, avec un taux de 93,66 % au deuxième trimestre, 93,90 % au troisième trimestre, pour terminer à 94,52 % au dernier trimestre. Il est à noter une forte diminution du nombre de lots vacants passé de 22 à 12 en un an.
- Au 31 décembre 2017, 12 appartements étaient vacants pour une surface de 837 m² pour un patrimoine global de 197 appartements (12.012 m²).
- Le nombre important de relocations intervenues au cours de l'exercice : 63 appartements sur 197 lots, correspond à un taux de relocation annuel de 32 % (27% en 2016). Ce taux moyen est dépassé à Toulouse (7 relocations sur 27 appartements), à Nantes (7 relocations sur 14 appartements), à Le Perreux (7 relocations sur 32 appartements), à Saint Pierre d'Irube (10 relocations sur 18 appartements) et à Aix en Provence (5 relocations sur 15 appartements) ; les loyers en relocation sont en baisse de 2,24 % en moyenne par rapport aux loyers de sortie, soit 12,81 €/m² pour les loyers entrants et 13,10 €/m² pour les loyers sortants.

La société de gestion a continué d'appliquer avec vigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

Charges immobilières

A périmètre comparable, les charges immobilières augmentent de 12,66 % passant de 355.611,88 € en 2016 à 400.620,51 € en 2017. Elles incluent :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 202.253,00 € (204.691,00 € en 2016),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 85.877,46 € (95.926,01 € en 2016),
- iii) des assurances non récupérables auprès des locataires pour 5.358,94 € (5.298,89 € en 2016),
- iv) des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 100.731,11 € contre 43.331,18 € en 2016. Cet écart s'explique d'une part par des surcoûts dans les redditions de charges en hausse par rapport aux provisions de (+18.983,91€), et par une augmentation de la provision pour charges non récupérables de 38.416,02 €
- v) des honoraires d'expertises pour 6.400,00 € (6.364,80 € en 2016),

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Plan comptable, l'absence de dotation aux provisions pour gros entretien entraîne une baisse de 94.198,21 € par rapport au 31/12/2016.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 1.457.298,28 € contre 1.557.686,85 € au 31/12/2016, à périmètre comparable («proforma»), en baisse de 6,44 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevaient à 34.962,82 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

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 45.343,99 €, (66.709,20 € en 2016)
- une reprise de provision pour 34.489,66 €, (17.366,89 € en 2016)
- un passage en perte de créances pour 23.382,22 €, dont 11,8 k€ pour 2 locataires à le Perreux et 8,4 k€ pour 2 locataires à Toulouse.

Soit une dotation nette de 10.854,33 € et un coût annuel global des impayés de 34.236,55 € soit 1,88 % des loyers (2,62 % en 2016).

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 211.034,53 € (200.180,20 € en 2016).

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 ont augmenté de 1,76 %, passant de 301.550,04 € en 2016 à 306.859,25 € en 2017. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (217.354,19 €), les frais de relocation et état des lieux (42.883,58 €), les honoraires des commissaires aux comptes (11.807,52 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (15.492,97 €), les frais de contentieux (17.077,11 €) et des cotisations diverses (1.464,15 €). Leur augmentation est due essentiellement aux frais de contentieux et aux honoraires de relocation.

Le résultat d'exploitation est négatif de 317.240,97 €, soit une amélioration de 9,48 % par rapport à 350.484,21 € au 31/12/2016.

Résultat 2017

Le résultat s'établit à 1.116.837,36 € au 31/12/2017 en baisse de 7,50 %, à périmètre comparable, par rapport à 2016, du fait principalement de la conjonction d'une baisse des produits locatifs, de l'augmentation des charges immobilières (+12,66 %) et d'exploitation.

Pour le calcul de la capacité de distribution de votre SCPI, il convient d'ajouter le montant de reprise de l'ancienne provision pour grosses réparations de 187.208,28 € imputée au report à nouveau, dont il est proposé de distribuer une partie (92.006,64 €).

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice 2017, soit	1.116.837,36 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	47.284,66 €
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	187.208,28 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>1.351.330,30 €</u>

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

• dividendes déjà versés	1.208.844,00 €
• Report à nouveau	<u>142.486,30 €</u>
	1.351.330,30 €

Le revenu annuel par part mis en distribution sous forme d'acompte s'est élevé au total sur l'exercice 2017 à 36,00 €, identique à celui de 2016.

L'augmentation du report à nouveau de 95.201,64 € après distribution représente un montant supérieur aux dépenses des gros entretiens de l'exercice.

Perspectives 2018

La SCPI entre dans sa dernière phase de gestion locative courante : les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Votre société de gestion continuera à œuvrer pour le maintien des taux d'occupation et maîtriser les loyers de relocation dans un contexte économique incertain. Elle continuera à privilégier la rapidité de relocation.

Avec les syndicats et les délégataires, elle concentrera ses efforts sur la maîtrise et l'anticipation du niveau des charges.

Décision à prendre quant à une prorogation de la durée de vie de la SCPI

DOMIVALOR 3 a été constituée le 25 août 2006 pour une durée de treize années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris soit jusqu'au 24 août 2019. Or, aux termes de l'article 1844-6 du Code civil, il appartient aux associés, au moins un an avant le terme statutaire, de décider si la société doit être prorogée.

Nous vous rappelons que, selon le dispositif fiscal Robien Recentré, l'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifiée à l'article 31 bis du Code Général des Impôts, a permis aux associés, par l'acquisition des parts de la SCPI DOMIVALOR 3, de bénéficier d'un amortissement fiscal calculé en fonction du montant de leur souscription.

Cet amortissement, dont la base correspond à 95 % du montant de la souscription effectivement versée par l'associé, porte en principe sur 50 % de ladite souscription sur une durée totale de 9 ans à raison de 6 % par an au titre des sept premières années et de 4 % pendant les deux années suivantes. Soit pour une souscription d'une part de 1.500,00 €, la base d'amortissement s'élève à 1.425,00 € et l'amortissement déductible total à 712,50 €.

L'amortissement constitue une charge déductible pour les associés et cette déduction est accompagnée de l'obligation de détenir les parts pendant un délai minimum de 9 ans à compter de la location du dernier des appartements achetés.

L'amortissement fiscal est aujourd'hui achevé.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la durée de vie limitée de la société était une caractéristique essentielle du placement. La prorogation de la durée de vie de la SCPI engendrerait une mise en location des locaux vacants et engagerait la société à nouveau pour six ans. En outre, le vieillissement des immeubles pourrait entraîner des dépenses d'entretien.

En conséquence, Immovalor Gestion recommande de ne pas proroger la vie de la SCPI au-delà de son terme statutaire et de procéder à sa dissolution à son échéance soit le 24 août 2019, dans le respect du contrat initial passé avec les associés.

En cas de libération de lots avant cette date et si des opportunités se présentaient, nous proposons de vendre les lots qui respecteraient les délais de location fixés par la loi.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2017		2016	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	43 691 236	1 301,15	43 497 475	1 295,38
Valeur nette des autres actifs	191 808	5,71	290 368	8,65
Valeur comptable	43 883 044	1 306,86	43 787 843	1 304,02
Valeur vénale hors droits hors taxes	44 250 000	1 317,79	43 325 000	1 290,24
Valeur nette des autres actifs	191 808	5,71	290 368	8,65
Valeur de réalisation ⁽²⁾	44 441 808	1 323,50	43 615 368	1 298,89
Droits (6,90 %)	3 053 250	90,93	2 989 425	89,03
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	6 476 599	192,88	6 355 199	189,26
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	53 971 657	1 607,30	52 959 992	1 577,18

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2017

Conditions de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans minimum à compter de la mise en location du dernier des immeubles (décembre 2010), sous peine de réintégration des amortissements pratiqués. Cet engagement aura normalement pris fin peu de temps après l'échéance de la SCPI prévue en août 2019.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal, comme pour toutes les SCPI assorties d'un avantage fiscal. Au 31 décembre 2017, aucune part n'était en attente de vente.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2013	162	0,48	178	NS	7 025
2014	61	0,18	118	NS	2 745
2015	147	0,44	60	NS	8 898
2016	280	0,83	0	NS	12 180
2017	0	0	0	NS	0

Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 340,10	1 339,81	1 327,10	1 301,87	1 298,89	1 323,50
Dividende versé au titre de l'année (en €)	39,00	38,10	36,00	36,00	36,00*	-
Rendement de la part (en %) ⁽¹⁾	2,91	2,84	2,71	2,77	2,77	-
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	2,01	2,23	1,74	1,40	6,98	-

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

⁽²⁾ Avant affectation du résultat et en 2017 imputé du montant historique au bilan de la provision pour gros entretien, dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion.

^(*) Sur le dividende de 36 € une partie soit 4,20 € par part est prélevée sur le report à nouveau. Ce montant est à comparer avec la reprise de provision pour gros entretien de 5,58 € par part imputée au report à nouveau.

Remarque importante :

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

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

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	50 313 600		50 313 600
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	47 013	187 480	234 493
- Commission de souscription	-5 969 173		-5 969 173
- Achat d'immeubles	-43 684 664	-6 572	-43 691 236
- Frais d'acquisition	-583 629		-583 629
- Divers	-20 240		-20 240
= Sommes restant à investir	102 907	180 908	283 815

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	58,49	98,19%	56,66	97,95%	56,27	98,25%	56,11	98,45%	54,32	98,14%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,06%	0,04	0,08%		0,01%				
Produits divers	1,04	1,75%	1,14	1,98%	1,00	1,74%	0,89	1,55%	1,03	1,86%
TOTAL revenus	59,57	100,00%	57,84	100,00%	57,27	100,00%	56,99	100,00%	55,34	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	7,01	11,77%	6,75	11,66%	6,74	11,77%	6,73	11,81%	6,47	11,70%
Autres frais de gestion	2,34	3,94%	2,51	4,34%	2,62	4,57%	2,25	3,94%	2,67	4,82%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,18	1,99%	1,51	2,62%	2,61	4,57%	2,86	5,01%	2,56	4,62%
Charges locatives non récupérées	8,86	14,88%	7,93	13,71%	8,69	15,18%	7,73	13,57%	9,37	16,94%
Sous-total charges externes	19,40	32,57%	18,70	32,32%	20,67	36,09%	19,57	34,34%	21,07	38,07%
Charges financières										
Produits exceptionnels			0,04	0,06%	0,04	0,07%	0,01	0,01%		0,01%
Charges exceptionnelles	0,18	0,31%	0,74	1,27%	0,21	0,36%		0,00%	0,70	1,26%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,36	-0,61%	-0,18	-0,32%	-0,04	-0,07%	-0,05	-0,09%		0,00%
- autres	1,12	1,88%	1,02	1,77%	0,81	1,42%	1,47	2,58%	0,32	0,58%
Sous-total charges internes	0,94	1,57%	1,54	2,66%	0,94	1,64%	1,41	2,48%	1,01	1,83%
TOTAL charges	20,34	34,15%	20,24	34,99%	21,61	37,73%	20,98	36,82%	22,08	39,90%
RÉSULTAT COURANT	39,23	65,85%	37,61	65,01%	35,66	62,27%	36,01	63,18%	33,26	60,10%
Variation report à nouveau ⁽³⁾	0,23	0,38%	-0,49	-0,85%	-0,34	-0,59%	0,01	0,01%	-2,74%	-4,95%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,00	65,47%	38,10	65,87%	36,00	62,86%	36,00	63,17%	36,00	65,05%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	39,00	65,47%	38,07	65,82%	36,00	62,86%	36,00	63,17%	36,00	65,05%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ 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.
- 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.



113, Côte de Loste - Saint-Pierre d'Irube (64)
Domivalor 3

**ÉTAT DU PATRIMOINE
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les 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
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	43 691 236,16	44 250 000,00	43 684 663,16	43 684 663,16	43 325 000,00
• Immobilisations en cours					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Provisions liées aux placements immobiliers					
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices			-187 208,28	*	
TOTAL	43 691 236,16	44 250 000,00	43 497 454,88	43 684 663,16	43 325 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	14 324,12	14 324,12	14 324,12	14 324,12	14 324,12
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	245 225,43	245 225,43	247 094,63	247 094,63	247 094,63
• Autres créances	6 680,13	6 680,13	17 458,87	17 458,87	17 458,87
• Provisions pour dépréciation des créances	-211 034,53	-211 034,53	-200 180,20	-200 180,20	-200 180,20
Valeurs de placements et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	838 986,07	838 986,07	877 179,27	877 179,27	877 179,27
TOTAL	894 181,22	894 181,22	955 876,69	955 876,69	955 876,69
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES					
Dettes					
• Dettes financières	-157 741,25	-157 741,25	-156 416,50	-156 416,50	-156 416,50
• Dettes d'exploitation	-186 996,10	-186 996,10	-151 574,96	-151 574,96	-151 574,96
• Dettes diverses	-342 516,65	-342 516,65	-329 385,17	-329 385,17	-329 385,17
TOTAL	-687 254,00	-687 254,00	-637 376,63	-637 376,63	-637 376,63
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	-15 119,35	-15 119,35	-28 112,55	-28 112,55	-28 112,55
TOTAL	-15 119,35	-15 119,35	-28 112,55	-28 112,55	-28 112,55
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	43 883 044,03		43 787 842,39	43 975 050,67	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		44 441 807,87			43 615 387,51

* Contrepartie augmentation Report à nouveau

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} 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
CAPITAL					
Capital souscrit	41 973 750,00	41 973 750,00			41 973 750,00
Capital en cours de souscription	-	-			-
PRIMES D'ÉMISSION					
Primes d'émission	8 339 850,00	8 339 850,00			8 339 850,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-6 573 042,27	-6 573 042,27			-6 573 042,27
ÉCART D'ÉVALUATION					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES					
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE					
RÉSERVES					
REPORT A NOUVEAU	47 012,82	47 012,82	271,84		47 284,66
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	187 208,28			187 208,28	187 208,28
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					
Résultat de l'exercice	1 209 115,84	1 209 115,84	-1 209 115,84	1 116 837,36	1 116 837,36
Acomptes sur distribution	-1 208 844,00	-1 208 844,00	1 208 844,00	-1 208 844,00	-1 208 844,00
TOTAL GÉNÉRAL	43 975 050,67	43 787 842,39	-	95 201,64	43 883 044,03

Compte de résultat

au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Loyers	1 823 910,58	1 883 964,24	1 883 964,24
. Produits ayant leur contrepartie en charges	34 008,21	29 334,49	29 334,49
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprise provisions travaux		95 926,01	
TOTAL I : Produits immobiliers	1 857 918,79	2 009 224,74	1 913 298,73
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Charges ayant leur contrepartie en produits			
. Impôts et taxes non récupérés	202 253,00	204 691,00	204 691,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	85 877,46	95 926,01	95 926,01
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux		94 198,21	
. Autres charges immobilières	112 490,05	54 994,87	54 994,87
TOTAL II : Charges immobilières	400 620,51	449 810,09	355 611,88
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 457 298,28	1 559 414,65	1 557 686,85
PRODUITS D'EXPLOITATION			
. Autres produits	473,16	408,14	408,14
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Reprises de provisions pour créances douteuses	34 489,66	17 366,89	17 366,89
TOTAL I : Produits d'exploitation	34 962,82	17 775,03	17 775,03
CHARGES D'EXPLOITATION			
. Honoraires de la société de gestion	217 354,19	226 075,71	226 075,71
. Diverses charges d'exploitation	59 960,69	44 783,02	44 783,02
. Dotation provisions pour créances douteuses	45 343,99	66 709,20	66 709,20
. Autres charges	29 544,92	30 691,31	30 691,31
TOTAL II : Charges d'exploitation	352 203,79	368 259,24	368 259,24
RESULTAT D'EXPLOITATION	-317 240,97	-350 484,21	-350 484,21
PRODUITS FINANCIERS			
. Autres produits financiers			
TOTAL I : Produits financiers			
CHARGES FINANCIERES			
. Autres charges financières			
TOTAL II : Charges financières			
RESULTAT FINANCIER			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
. Produits exceptionnels	162,27	201,52	201,52
. Transfert de charges			
TOTAL I : Produits exceptionnels	162,27	201,52	201,52
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
. Charges exceptionnelles	23 382,22	16,12	16,12
TOTAL II : Charges exceptionnelles	23 382,22	16,12	16,12
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-23 219,95	185,40	185,40
RESULTAT NET	1 116 837,36	1 209 115,84	1 207 388,04

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 187.208,28 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits «reprise de provision» de 95.926,01 €).

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'ÉVALUATION

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	
Valeur nette comptable		43 691 236,16		43 684 663,16
Coût historique	20 254 599,10		43 684 663,16	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		44 250 000,00		43 325 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	43 479 857,00			43 479 857,00
Aménagements	204 806,00	6 573,00		211 379,00
TOTAUX	43 684 663,00	6 573,00		43 691 236,00

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
Immobilisations financières		14 324,12		14 324,12
Fonds de Roulement Syndics	14 324,12		14 324,12	

Créances	2017		2016	
Locataires		245 225,43		247 094,63
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-211 034,53		-200 180,20
Autres créances		6 680,13		17 458,87
Comptes de gérants extérieurs	6 680,13		17 458,87	
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	200 180,20	45 343,99	84 489,66	211 034,53
TOTAUX	200 180,20	45 343,99	84 489,66	211 034,53

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		838 986,07		877 179,27

Dettes	2017		2016	
Dépôts de garantie des locataires		157 741,25		156 416,50
Dettes d'exploitation		186 996,10		151 574,96
• Fournisseurs à payer			3 750,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 890,00		51 890,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	205 009,52		146 854,36	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-81 416,63		-62 307,57	
• Comptes de sinistres à régulariser	11 513,21		11 388,17	
Dettes diverses		342 516,65		329 385,17
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	300 051,00		299 403,00	
• Dividendes à régulariser	42 465,65		29 982,17	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	
Charges à répartir sur plusieurs exercices		-15 119,35		-28 112,55

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	43 691 236,16	44 250 000,00	43 684 663,16	43 325 000,00
TOTAL	43 691 236,16	44 250 000,00	43 684 663,16	43 325 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	43 691 236,16	44 250 000,00	43 684 663,16	43 325 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2017		2016	
Capital		41 973 750,00		41 973 750,00
Prime d'émission		8 339 850,00		8 339 850,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-5 969 173,00		-5 969 173,00
• Frais d'acquisition		-583 629,00		-583 629,00
• Frais de publicité légale		-20 240,00		-20 240,00
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		234 492,94		47 012,82
Résultat de l'exercice		1 116 837,36		1 209 115,84
Acompte sur dividendes		-1 208 844,00		-1 208 844,00
	Total	43 883 044,30	Total	43 787 842,66

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		1 823 910,58		1 883 964,24	1 883 964,24
Produits ayant leur contrepartie en charges		34 008,21		29 334,49	29 334,49
• Refacturation taxes ordures ménagères	34 008,21		29 334,49		
Reprise de provisions pour grosses réparations				95 926,01	
TOTAL		1 857 918,79	TOTAL	2 009 224,74	1 913 298,73

Charges immobilières	2017		2016		2016 Proforma
Impôts et charges refacturés aux locataires		202 253,00		204 691,00	204 691,00
Travaux entretien des immeubles		85 877,46		95 926,01	95 926,01
Provision pour travaux d'entretien				94 198,21	
Assurances non récupérables		5 358,94		5 298,89	5 298,89
Charges non récupérables du patrimoine locatif		100 731,11		43 331,18	43 331,18
Honoraires d'expertises		6 400,00		6 364,80	6 364,80
TOTAL		400 620,51	TOTAL	449 810,09	355 611,88

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		473,16		408,14
Reprise des provisions pour créances douteuses		34 489,66		17 366,89
TOTAL		34 962,82	TOTAL	17 775,03

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		132 567,43		135 486,98
- Rémunération des gérants extérieurs		84 786,76		90 588,73
- Frais contentieux		17 077,11		9 611,02
- Honoraires de location + état des lieux		42 883,58		35 172,00
- Provisions pour créances douteuses		45 343,99		94 198,21
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		29 544,92		30 691,31
- Honoraires divers	399,14		1 686,79	
- Honoraires des commissaires aux comptes	11 807,52		13 013,52	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	15 492,97		14 170,15	
- Cotisations diverses	1 464,15		1 537,16	
- Frais bancaires	259,60		174,00	
- Ajustement des comptes	121,54		109,69	
TOTAL		352 203,79		395 748,25

Produits financiers	2017		2016	
- Autres produits financiers				
TOTAL			TOTAL	

Charges financières	2017		2016	
- Autres charges financières				
TOTAL			TOTAL	

Produits exceptionnels	2017		2016	
- Solde locataires partis et sans adresse		162,27		201,52
TOTAL		162,27	TOTAL	201,52

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Pertes sur créances irrécouvrables		23 382,22		
- Frais et droits d'enregistrement				16,12
TOTAL		23 382,22	TOTAL	16,12

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	132 567,43
Commissions de souscription	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 ⁽¹⁾	9	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

⁽¹⁾ 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.

Rapport d'activité de l'exercice 2017

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2017.

Nous avons pu continuer, à suivre, en cours d'année, l'évolution de la gestion locative par 2 réunions par an. La dernière portant sur les comptes annuels 2017 s'est effectuée en février 2018.

Voici ci-dessous nos remarques, résultant de notre examen :

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de 2,14% par rapport à 2016 de la valeur du patrimoine, patrimoine dont la composition reste inchangée. Nous vous rappelons que son expertise est faite pour une vente en bloc et occupé.

Cependant il est à remarquer que la valeur d'achat avec frais, des logements acquis de mai 2007 à juin 2009 représente au 31/12/2017 une valeur comptable de 43.479.857 € et l'expertise au 31/12/2017 les évalue à 44.250.000 € soit une hausse de 1,77 %.

Les produits locatifs ont diminué de 2,89 %. Le taux d'occupation a terminé l'année autour de 94,52 % équivalent à fin 2016.

Le taux de rotation est de 32% contre 27% en 2016.

Les charges immobilières non récupérées (hors travaux) ont augmenté de 12,66 % soit une augmentation de 45.000 € dû principalement à des redevances de charges non récupérées sur les locataires et la dotation d'une provision de 38.416 €.

Le conseil a été très attentif à ce décalage et a demandé un rappel plus rapproché auprès des syndicats, en retard sur leurs régularisations annuelles.

De plus, pour diminuer ces charges, le Conseil a rappelé à la société de gestion qu'en application de l'article 1389 du code général des impôts, un dégrèvement de la taxe foncière peut être obtenu pour les logements vacants à partir du 1er jour suivant celui de la vacance, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance a pris fin, sous réserve que cette vacance soit indépendante de la volonté du contribuable et qu'elle ait une durée minimum de 3 mois. Cela concerne les biens mis en location au prix de marché, mais ne trouvant pas preneur ou des biens immobilisés pour travaux.

La société de gestion fait un point précis sur les biens concernés, en vue d'effectuer les démarches auprès du trésor public, ce dont nous la remercions.

Les charges d'exploitation, ont elles aussi, augmenté de 1,76 % soit 5.309 €.

Conformément à l'entrée en vigueur d'une nouvelle norme comptable, la provision pour gros travaux de 2016 de 187.208 € a été affectée au report à nouveau.

Pour les locataires douteux, la société de gestion provisionne à 100 % les impayés après déduction du dépôt de garantie de 1 mois et transmet le dossier à son service recouvrement. Pour 2017, une dotation de provisions pour 45.344 € (66.709 € en 2016) a été enregistrée. Une reprise de cette provision a été effectuée pour 34.490 € (17.367 € en 2016) soit une dotation nette pour 2017 de 10.854 € et un passage en perte pour 23.382 € pour Le Perreux et Toulouse.

La charge des impayés pour 2017 est de 34.236 € soit 1,88 % des loyers contre 2,62 % en 2016. Le montant total des provisions pour créances douteuses est à fin 2017 de 211.035 € contre 200.180 € en 2016.

Le coût net des créances douteuses représente 1,88% des loyers contre 2,62% en 2016.

Le résultat 2017 accuse une baisse de 7,50 % et s'établit à 1.116.837 € du fait de la diminution des loyers facturés et de l'augmentation des charges.

Rapport du conseil de surveillance

La valeur de réalisation est de 1.323,50 € contre 1301,87 € en 2016 soit une hausse de 1,66 %.

Pour rappel, cette valeur de réalisation représente à un instant T :

- la valeur basée sur l'actif net de l'instant T

- + les valeurs d'expertises avec les paramètres suivants : ventes de logements en bloc et occupés soit une valeur très prudente.

que percevrait un associé une fois tout le patrimoine vendu sous réserve que les ventes confirment ces valeurs d'experts (ce qui n'est pas toujours le cas) moins les frais liés à la vente.

Il s'agit donc d'une valeur brute approchante.

Le marché secondaire des parts est peu actif : aucune cession en 2017.

(Rappelons que les associés qui vendent leurs parts appliquent une décote pour compenser un avantage fiscal non transmissible et un rendement plus bas qu'une SCPI diversifiée (locaux d'activité, bureaux, commerces etc..) et sans déduction fiscale.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes qui n'ont rien de particulier à signaler.

Répondez nombreux et renvoyez vos bulletins de vote afin d'éviter les frais d'une nouvelle convocation

IMPORTANT, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter --voir ci-dessous l'adresse— Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs—

Nous vous remercions, Cher(e)s Associé(e)s, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 09 avril 2018
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC
helenekarsenty@hotmail.com

Rapport du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI DOMIVALOR 3, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 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 suivant, exposé dans la note « changement de méthode » de l'annexe des comptes annuels, concernant les provisions relatives aux travaux.

Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire globale en proportion des loyers. Sur la base des nouvelles dispositions règlementaires, 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.

En conséquence, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté de 187.208,28 €.

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 importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

- Comme précisé dans la note « REGLES ET METHODES COMPTABLES – Placements immobiliers » 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.

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.

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 annuel établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport du commissaire aux comptes

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives que celles qui 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 À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 3 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2017 s'est élevée à 132.567,43 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 3 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 1.116.837,36 €.

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. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice, soit	1.116.837,36 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	47.284,66 €
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	187.208,28 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>1.351.330,30 €</u>

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

dividendes déjà versés	1.208.844,00 €
Report à nouveau	<u>142.486,30 €</u>
	<u>1.351.330,30 €</u>

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 1.306,86 € 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 1.323,50 € 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 1.607,30 € par part.

Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à échéance lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 7 à 9 associés candidats 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 2020.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société FIDEAC (Groupe SOFIDEM et Associés) arrive à échéance, décide de nommer la société SOFIDEM et Associés, située 12 rue de l'Opéra 75001 Paris, pour une durée de 6 années. Son mandat prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant la société FICOMEX est arrivé à échéance, décide de ne pas renouveler son mandat de Commissaire aux comptes suppléant.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 24 août 2019.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide la dissolution de la SCPI à son terme le 24 août 2019 et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

immovalor ■ ■
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 