

Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRÉ

Rapport annuel 2018

*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	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	29
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	32

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.

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

SOFIDEM & Associés – 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 2018 ainsi que l'organisation de la liquidation de la SCPI à l'issue de son terme statutaire 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 a 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'anticipée 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 d'entre eux 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.



2, Imposse du Filoir - Melun (77)
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	813

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 - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2014	41 973 750	-	33 579	799	-	999,00
2015	41 973 750	-	33 579	801	-	960,15
2016	41 973 750	-	33 579	810	-	971,25
2017	41 973 750	-	33 579	810	-	-
2018	41 973 750	-	33 579	813	-	1033,41

*Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la société a été achevée le 27/04/2009 pour un montant total de 43.695.271 €.

Aucune cession n'a eu lieu depuis l'achèvement de la constitution du patrimoine.

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 44.400.000 €. Il s'agit d'une évaluation sur dossier pour 2 immeubles et d'un rapport d'expertise sur 8 immeubles.

Le résultat de cette évaluation traduit une hausse de la valeur du patrimoine en 2018 de 0,34 %, soit 44.400.000 € (44.250.000 € en 2017). La valeur vénale des immeubles est supérieure de 1,61% à sa valeur d'acquisition hors frais (43.695.271 €) et supérieure de 0,27 % à sa valeur d'acquisition frais inclus (44.278.908 €).

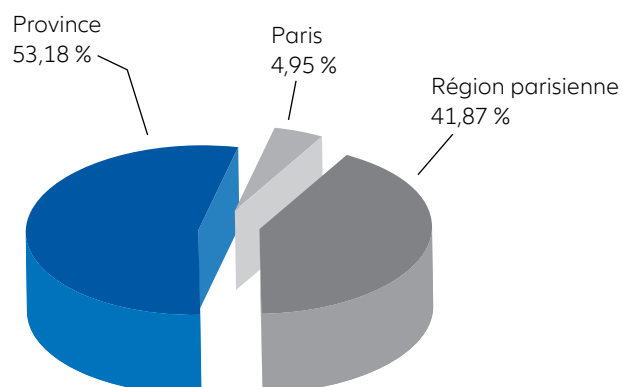
Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2018

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	4,95%
Région Parisienne	41,87%
Province	53,18%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2018)

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 2017 (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Date dernière visite
11 rue de la Cerisaie	04/05/2007	Habitation	162	660 000		660 000	13 339			08/11/2018
92700 COLOMBES		3 appart.								
19 bis rue Paul Bert	17/09/2007	Habitation	1 009	5 159 000		5 159 000	99 433			21/10/2014
94130 NOGENT/MARNE		17 appart.								
46 boulevard de Suisse	29/02/2008	Habitation	1 431	4 360 000		4 360 000	75 262			05/11/2014
31000 TOULOUSE		27 appart.								
2 impasse du Filoir	17/01/2008	Habitation	1 001	3 130 027		3 130 027				20/10/2014
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			05/11/2018
67000 STRASBOURG		20 appart.								
17 et 25, boulevard Vincent Gache	10/07/2008	Habitation	898	2 900 000		2 900 000	41 126			27/10/2014
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			23/10/2015
94170 LE PERREUX		32 appart.								
113 côte de Loste	08/12/2008	Habitation	1 023	2 770 000		2 770 000				10/10/2015
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			29/10/2014
59000 LILLE		17 appart.								
1 rue Moll	18/03/2009	Habitation	749	2 650 000	14 480	2 664 480	42 899			31/10/2014
67000 STRASBOURG		13 appart.								
70 avenue Georges Pompidou	27/04/2009	Habitation	964	3 978 000		3 978 000	54 816			29/10/2015
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			29/10/2015
75015 PARIS		4 appart.								
TOTAL GÉNÉRAL		197 appart.	12 012	43 479 857	215 414	43 695 271	583 637	44 250 000	44 400 000	

Evènement survenu depuis le 1er janvier 2019 : immeuble de Melun (2 impasse du Filoir)

Le 28 mars 2019, un véhicule a pris feu dans le parking situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de Melun détenu en copropriété. Cet incendie, propagé à 3 autres véhicules, n'a pas causé de blessé, ni impacté la structure de l'immeuble. Seules, les colonnes d'évacuation d'eau ont été fondues rendant l'immeuble inhabitable par ses locataires, et quelques appartements ont été pollués par la suie. Les visites des experts sont en cours.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers sont en baisse de 0,13 % soit 1.855.575,80 € en 2018 contre 1.857.918,79 € en 2017. L'impact au niveau des indicateurs de gestion est le suivant :

- Une légère baisse du taux d'occupation financier moyen (TOF) de 0,17 point avec un taux de 93,55 % en 2018 à comparer à un taux de 93,72 % en 2017. Ce taux a connu une baisse lente et progressive au cours de l'exercice passant de 96,29 % au premier trimestre à 89,93 % au dernier trimestre. Cette évolution correspond à la fin de la période de location en «rythme de croisière» et à la préparation des opérations de liquidation : les immeubles ont dépassé neuf ans de location depuis leur première mise en location, seuil fixé par le dispositif fiscal Robien Recentré. Les appartements qui se libèrent peuvent être mis en vente.
- Au 31 décembre 2018, 30 appartements étaient vacants pour une surface de 1.817 m² sur un patrimoine global de 197 appartements (12.012 m²).
- Le nombre de relocations au cours de l'exercice représente 23 appartements sur 197 lots, soit un taux de relocation annuel de 12 % (32 % en 2017). Ce taux moyen est dépassé au Perreux (11 relocations sur 32 appartements) ; les loyers en relocation sont en baisse de 1,94 % en moyenne par rapport aux loyers de sortie, soit 13,75 €/m² pour les loyers entrants et 14,02 €/m² pour les loyers sortants.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevaient à 57.310,52, € (34.962,82 € en 2017) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- 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 en risque au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Pour l'exercice 2018, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 22.379,31 € (45.343,99 € en 2017)
- des reprises de provision pour 55.361,90 € (34.489,66 € en 2017)
- un passage en perte de créances pour 2.095,83 € (23.382,22 € en 2017).

soit une reprise nette de 32.982,59 € et un produit global (récupération nette sur impayés) de 30.886,76 €, soit 1,89 % des loyers (1,88 % en 2017).

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 20,96 % passant de 400.620,51 € en 2017 à 484.584,57 € en 2018. Elles incluent :

- i) les impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 203.922,00 € (202.253,00 € en 2017),
- ii) les travaux d'entretien des immeubles en nette hausse, à 122.042,80 € (85.877,46 € en 2017),
- iii) les assurances non récupérables auprès des locataires pour 5.437,54 € (5.358,94 € en 2017),
- iv) les charges non récupérables du patrimoine locatif pour 146.182,63 € (100.731,11 € en 2017). Cet écart s'explique essentiellement par des facturations supérieures aux provisions sur exercices antérieurs.
- v) les honoraires d'expertises pour 6.999,60 € (6.400,00 € en 2017),

Ces hausses de charges et d'impôts non récupérables s'expliquent principalement par la baisse du taux d'occupation.

Provisions pour gros entretien

Comme en 2017, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière est en baisse de 5,92 % soit 1.370.991,23 € contre 1.457.298,28 € au 31/12/2017.

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 178.051,94 € (211.034,53 € en 2017).

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 ont diminué de 6,02 %, passant de 306.859,80 € en 2017 à 288.391,55 € en 2018. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (217.984,17 €), les frais de relocation et d'état des lieux (19.737,97 €), les honoraires des commissaires aux comptes (11.730,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (18.507,92 €), les frais de contentieux (18.390,67 €) et les cotisations diverses (875,76 €). La diminution est liée à une baisse des honoraires de location.

Ces hausses de charges et d'impôts non récupérables s'expliquent principalement par la baisse des taux d'occupation.

La perte d'exploitation de 253.460,34 € est en baisse de 20,10 % par rapport à 317.240,97 € au 31/12/2017. Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat 2018

Le résultat s'établit à 1.115.773,83 € au 31/12/2018, en baisse de 0,10 %, par rapport à 2017 (1.116.837,36 €).

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice 2018, soit	1.115.773,83 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	142.486,30 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 1.258.260,13 €
qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, serait affecté comme suit :	
• dividende ⁽¹⁾	1.208.844,00 €
• Report à nouveau	49.416,13 €
	<hr/> 1.258.260,13 €

⁽¹⁾ acomptes sur dividende déjà versés

Votre société a pu maintenir une distribution de 36 € par part/an, même niveau que les exercices précédents, en prélevant 2,77 €/part sur le report à nouveau.

Perspectives 2019

Liquidation de la SCPI

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 15 juin 2018 sur seconde convocation, les associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 24 août 2019. En conséquence, les Associés doivent nommer un liquidateur et se prononcer sur l'organisation de la liquidation.

Gestion courante de la SCPI

Pendant la période de liquidation, jusqu'à achèvement de celle-ci, la SCPI sera dans sa dernière phase de gestion locative courante ; les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

En cas de libération de lots avant le 24 août 2019 et si des opportunités se présentaient, les lots qui respectent les délais de location fixés par la loi seront mis en vente.

Dans ce contexte, la bonne tenue des loyers reste l'objectif principal poursuivi par la gérance. Le maintien d'une grande rigueur dans le traitement des impayés sera nécessaire.

Processus des congés pour vendre et ventes de logements occupés

Le portefeuille de la SCPI DOMIVALOR 3 comprend, avant le début de sa mise en vente, 197 logements répartis sur 12 sites et 11 communes, incluant Colombes (92), Nogent sur Marne (94), Toulouse (31), Melun (77), 1 rue Moll et 240/244 route de la Wantzenau à Strasbourg (67), Nantes (44), Le Perreux sur Marne (94), Saint Pierre d'Irube (64), Lille (59), Aix en Provence (13) et Paris (75015).

Il a été décidé de lancer en même temps la mise en vente des logements vacants et occupés. Le processus de vente de logements occupés est strictement encadré par la réglementation et nécessite l'application des étapes suivantes, en considération de deux situations spécifiques (nombre initial de logements détenus sur le site par Domivalor 3 supérieur ou égal à 11, ou inférieur ou égal à 10).

A) Nombre initial de logements Domivalor 3 supérieur ou égal à 11 :

Dans cette hypothèse, la plus encadrée sur le plan réglementaire, le processus comprend les étapes chronologiques suivantes :

- J – 3 semaines (environ) : envoi à la mairie de la commune d'une lettre d'information sur le lancement prochain d'un processus de ventes de logements occupés,

- J – 2 semaines (environ) : invitations envoyées aux locataires pour une réunion générale d'information sur la mise en vente des logements occupés,
- Jour J : réunion d'information avec les locataires, et remise d'un livret général d'information,
- J + 1 ou 2 jours : remise à chaque locataire d'une fiche d'information individuelle concernant son logement, avec en annexes le diagnostic technique de la résidence, les diagnostics réglementaires et l'attestation de surface loi Carrez,
- La remise de la fiche individuelle fait démarrer un délai de 3 mois dit « de réflexion » durant lequel aucune action de vente ne peut être envisagée,
- A la fin du délai de réflexion de 3 mois, le locataire bénéficie d'un droit de préemption pour l'acquisition de son logement selon les termes de la loi du 31 décembre 1975 – Cette offre est valide pendant une durée de 2 mois,

Remarque : en cas de non-exercice par le locataire de son droit de préemption « loi de 1975 », il est à noter que la municipalité ne peut plus bénéficier d'un droit de priorité pour acquérir le logement et pouvoir ainsi maintenir le locataire en place, (cf. cassation récente d'une clause de la loi ALUR)

- Dès le lendemain de la notification au locataire de cette offre « loi du 31 décembre 1975 », le propriétaire peut délivrer un congé pour vendre institué par la loi du 6 juillet 1989 (avec un préavis minimum de 6 mois avant la date d'échéance du bail) qui comprend lui aussi une offre de vente au bénéfice du locataire,
- Si le locataire n'exerce aucun des deux droits de préemption décrits ci-dessus, il doit libérer le logement à l'échéance du bail, et le logement peut être mis en vente vacant,
- Si le locataire n'exerce pas son droit de préemption « loi de 1975 », le logement peut alors être vendu occupé à un investisseur tiers avant l'échéance du bail en cours,

B) Nombre initial de logements Domivalor 3 inférieur ou égal à 10 :

Dans cette hypothèse, le processus est beaucoup plus allégé puisque les congés pour vendre « loi du 6 juillet 1989 » (avec leur offre / droit de préemption) peuvent être directement adressés aux locataires avec toujours un préavis minimum de 6 mois, mais sans étapes préalables.

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 ⁽¹⁾	43 695 271	1 301,27	43 691 236	1 301,15
Valeur nette des autres actifs	94 703	2,82	191 808	5,71
Valeur comptable	43 789 974	1 304,09	43 883 044	1 306,86
Valeur vénale hors droits hors taxes	44 400 000	1 322,25	44 250 000	1 317,79
Valeur nette des autres actifs	94 703	2,82	191 808	5,71
Valeur de réalisation ⁽²⁾	44 494 703	1 325,08	44 441 808	1 323,50
Droits (6,90 %)	3 063 600	91,24	3 053 250	90,93
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	6 485 223	193,13	6 476 599	192,88
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	54 043 526	1 609,44	53 971 657	1 607,30

⁽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 2018.

⁽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 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 €
99,79 %	1 325,08	1 322,25

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 339,81	1 327,10	1 301,87	1 298,89	1 323,50	1 325,08
Dividende versé au titre de l'année (en €)	38,10	36,00	36,00	36,00 *	36,00	
Rendement de la part (en %) ⁽¹⁾	2,84	2,71	2,77	2,77	2,72	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	2,23	1,74	1,40	6,98	4,24	

⁽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.

^(*) En 2017, sur le dividende de 36 € une partie soit 4,20 € par part est prélevé 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.

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 rester marginal, comme pour toutes les SCPI assorties d'un avantage fiscal.

Au 31 décembre 2018, 33 parts étaient 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.)
2014	61	0,18	118	NS	2 745
2015	147	0,44	60	NS	8 898
2016	280	0,83		NS	12 180
2017				NS	
2018	160	0,48	33	NS	8 412

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	50 313 600,00		50 313 600,00
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	234 492,94	-92 006,64	142 486,30
- Commission de souscription	-5 969 173,27		-5 969 173,27
- Achat d'immeubles	-43 691 236,16	-4 034,95	-43 695 271,11
- Frais d'acquisition	-583 629,00		-583 629,00
- Divers	-20 240,00		-20 240,00
= Sommes restant à investir	283 814,51	-96 041,59	187 772,92

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	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	56,66	97,95%	56,27	98,25%	56,11	98,45%	54,32	98,14%	54,10	97,79%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,08%		0,01%						
Produits divers	1,14	1,98%	1,00	1,74%	0,89	1,55%	1,03	1,86%	1,22	2,21%
TOTAL revenus	57,84	100,00%	57,27	100,00%	56,99	100,00%	55,34	100,00%	55,32	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,75	11,66%	6,74	11,77%	6,73	11,81%	6,47	11,70%	6,49	11,74%
Autres frais de gestion	2,51	4,34%	2,62	4,57%	2,25	3,94%	2,67	4,82%	2,10	3,79%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,51	2,62%	2,61	4,57%	2,86	5,01%	2,56	4,62%	3,63	6,57%
Charges locatives non récupérées	7,93	13,71%	8,69	15,18%	7,73	13,57%	9,37	16,94%	10,80	19,52%
Sous-total charges externes	18,70	32,32%	20,67	36,09%	19,57	34,34%	21,07	38,07%	23,02	41,61%
Charges financières										
Produits exceptionnels	0,04	0,06%	0,04	0,07%	0,01	0,01%		0,01%	0,01	0,02%
Charges exceptionnelles	0,74	1,27%	0,21	0,36%			0,70	1,26%	0,06	0,11%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,18	-0,32%	-0,04	-0,07%	-0,05	-0,09%				
- autres	1,02	1,77%	0,81	1,42%	1,47	2,58%	0,32	0,58%	-0,98	-1,78%
Sous-total charges internes	1,54	2,66%	0,94	1,64%	1,41	2,48%	1,01	1,83%	-0,93	-1,68%
TOTAL charges	20,24	34,99%	21,61	37,73%	20,98	36,82%	22,08	39,90%	22,09	39,93%
RÉSULTAT COURANT	37,61	65,01%	35,66	62,27%	36,01	63,18%	33,26	60,10%	33,23	60,07%
Variation report à nouveau	-0,49	-0,85%	-0,34	-0,59%	0,01	0,01%	-2,74	-4,95%	-2,77	-5,01%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,10	65,87%	36,00	62,86%	36,00	63,17%	36,00	65,05%	36,00	65,08%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	38,07	65,82%	36,00	62,86%	36,00	63,17%	36,00	65,05%	36,00	65,08%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au 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 : 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 vente 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.

Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2018, les Associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire.

En conséquence, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de soumettre à vos votes :

- La nomination du liquidateur
- l'organisation de la liquidation de la société
- et le projet de réduction du capital.

Nomination d'un liquidateur :

Nous vous proposons de nommer la société IMMOVALOR GESTION à cette fonction. Elle continuera à percevoir les honoraires de gestion statutaires, soit :

- 10 % HT (12 % TTC) des recettes locatives et des produits financiers
 - 5 % HT (6 % TTC) du prix d'exécution pour les cessions de parts sociales
- et percevra également 2 % HT (2,40 % TTC) du produit des ventes constatées par acte notarié.

Commissaires aux comptes :

Nous vous proposons de maintenir la société SOFIDEM & ASSOCIES en qualité de commissaire aux comptes jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI.

Expert immobilier :

Nous vous proposons de maintenir la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2019.

Conseil de surveillance :

Le Conseil de Surveillance sera maintenu jusqu'au terme statutaire de la SCPI, le 24 août 2019. Il ne sera plus procédé au renouvellement de ce conseil.

Pendant la période de liquidation, le liquidateur continuera à recueillir l'avis des membres du dernier Conseil de Surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique.

Projet de réduction de capital

Immovalor Gestion mettra en place une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté l'engagement de location de neuf ans. Le produit des cessions, n'ayant pas vocation à être réinvesti, sera versé aux Associés sous forme d'acomptes sur remboursement de capitaux périodiques.

En conséquence, nous vous proposons de nous autoriser jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à procéder, en une ou plusieurs fois, à une réduction de capital de la société par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant qui devra être au minimum de 100 euros.

Chaque réduction de capital donnera lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part, actuellement fixée à 1.250 €, et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

Nous vous demandons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

**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 par la SCPI.

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

V – Annexe.

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2018

	2018		2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	43 695 271,11	44 400 000,00	43 691 236,16	44 250 000,00
• 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				
TOTAL	43 695 271,11	44 400 000,00	43 691 236,16	44 250 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	14 324,12	14 324,12	14 324,12	14 324,12
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	188 687,85	188 687,85	245 225,43	245 225,43
• Autres créances	9 378,44	9 378,44	6 680,13	6 680,13
• Provisions pour dépréciation des créances	-178 051,94	-178 051,94	-211 034,53	-211 034,53
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	763 798,12	763 798,12	838 986,07	838 986,07
TOTAL	798 136,59	798 136,59	894 181,22	894 181,22
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-143 341,25	-143 341,25	-157 741,25	-157 741,25
• Dettes d'exploitation	-205 686,94	-205 686,94	-186 996,10	-186 996,10
• Dettes diverses	-354 405,65	-354 405,65	-342 516,65	-342 516,65
TOTAL	-703 433,84	-703 433,84	-687 254,00	-687 254,00
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices			-15 119,35	-15 119,35
TOTAL			-15 119,35	-15 119,35
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	43 789 973,86		43 883 044,03	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		44 494 702,75		44 441 807,87

* Contrepartie augmentation Report à nouveau

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} 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
CAPITAL				
Capital souscrit	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
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-6 573 042,27			-6 573 042,27
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	234 492,94	-92 006,64		142 486,30
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 116 837,36	-1 116 837,36	1 115 773,83	1 115 773,83
Acomptes sur distribution	-1 208 844,00	1 208 844,00	-1 208 844,00	-1 208 844,00
TOTAL GÉNÉRAL	43 883 044,03	-	-93 070,17	43 789 973,86

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2018

	2018	2017
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 816 468,84	1 823 910,58
. Produits ayant leur contrepartie en charges	39 106,96	34 008,21
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 855 575,80	1 857 918,79
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	203 922,00	202 253,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	122 042,80	85 877,46
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	158 619,77	112 490,05
TOTAL II : Charges immobilières	484 584,57	400 620,51
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 370 991,23	1 457 298,28
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	1 948,62	473,16
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	55 361,90	34 489,66
TOTAL I : Produits d'exploitation	57 310,52	34 962,82
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	217 984,17	217 354,19
. Diverses charges d'exploitation	38 128,64	59 960,69
. Dotation provisions pour créances douteuses	22 379,31	45 343,99
. Autres charges	32 278,74	29 544,92
TOTAL II : Charges d'exploitation	310 770,86	352 203,79
RESULTAT D'EXPLOITATION	-253 460,34	-317 240,97
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	338,77	162,27
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	338,77	162,27
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	2 095,83	23 382,22
TOTAL II : Charges exceptionnelles	2 095,83	23 382,22
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 757,06	-23 219,95
RESULTAT NET	1 115 773,83	1 116 837,36

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

Provisions pour gros entretien

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

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble.

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.

- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :

- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;

- les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.

- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2018		2017	
Valeur nette comptable		43 695 271,11		43 691 236,16
Coût historique	43 695 271,11		43 691 236,16	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		44 400 000,00		44 250 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2017	acquisitions	cessions	31/12/2018
Constructions	43 479 857,00			43 479 857,00
Aménagements	211 379,16	4 034,95		215 414,11
TOTAUX	43 691 236,16	4 034,95		43 695 271,11

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2018		2017	
Immobilisations financières		14 324,12		14 324,12
Fonds de Roulement Syndics	14 324,12		14 324,12	

Créances	2018		2017	
Locataires		188 687,85		245 225,43
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-178 051,94		-211 034,53
Autres créances		9 378,44		6 680,13
Comptes de gérants extérieurs	9 378,44		6 680,13	
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	211 034,53	22 379,31	55 361,90	178 051,94
TOTAUX	211 034,53	22 379,31	55 361,90	178 051,94

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		763 798,12		838 986,07

Dettes	2018		2017	
Dépôts de garantie des locataires		143 341,25		157 741,25
Dettes d'exploitation		205 686,94		186 996,10
• Fournisseurs à payer				
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 890,00		51 890,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	193 058,01		205 009,52	
• Comptes de gérants extérieurs	131,00			
• Comptes de syndic et provisions locataires	-51 532,70		-81 416,63	
• Comptes de sinistres à régulariser	12 140,63		11 513,21	
Dettes diverses		354 405,65		342 516,65
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	303 615,00		300 051,00	
• Dividendes à régulariser	50 790,65		42 465,65	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2018		2017	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				-15 119,35
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2018		2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	43 695 271,11	44 400 000,00	43 691 236,16	44 250 000,00
TOTAL	43 695 271,11	44 400 000,00	43 691 236,16	44 250 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	43 695 271,11	44 400 000,00	43 691 236,16	44 250 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2018		2017	
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		142 486,30		234 492,94
Résultat de l'exercice		1 115 773,83		1 116 837,36
Acompte sur dividendes		-1 208 844,00		-1 208 844,00
	Total	43 789 974,13	Total	43 883 044,30

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2018		2017	
Loyers		1 816 468,84		1 823 910,58
Produits ayant leur contrepartie en charges		39 106,96		34 008,21
• Refacturation taxes ordures ménagères	39 106,96		34 008,21	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	1 855 575,80	TOTAL	1 857 918,79

Charges immobilières	2018		2017	
Impôts et charges refacturés aux locataires		203 922,00		202 253,00
Travaux entretien des immeubles		122 042,80		85 877,46
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		5 437,54		5 358,94
Charges non récupérables du patrimoine locatif		146 182,63		100 731,11
Honoraires d'expertises		6 999,60		6 400,00
	TOTAL	484 584,57	TOTAL	400 620,51

Produits d'exploitation de la Société	2018		2017	
Ajustement des comptes		1 948,62		473,16
Reprise des provisions pour créances douteuses		55 361,90		34 489,66
	TOTAL	57 310,52	TOTAL	34 962,82

Charges d'exploitation de la Société	2018		2017	
- Rémunération de la Société de Gestion		132 925,45		132 567,43
- Rémunération des gérants extérieurs		85 058,72		84 786,76
- Frais contentieux		18 390,67		17 077,11
- Honoraires de location + état des lieux		19 737,97		42 883,58
- Provisions pour créances douteuses		22 379,31		45 343,99
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		32 278,74		29 544,92
- Honoraires divers	1 079,95		399,14	
- Honoraires des commissaires aux comptes	11 730,00		11 807,52	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	18 507,92		15 492,97	
- Cotisations diverses	875,76		1 464,15	
- Frais bancaires			259,60	
- Ajustement des comptes	85,11		121,54	
	TOTAL	310 770,86	TOTAL	352 203,79

Produits financiers	2018		2017	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2018		2017	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2018		2017	
- Solde locataires partis et sans adresse		338,77		162,27
	TOTAL	338,77	TOTAL	162,27

Charges exceptionnelles	2018		2017	
- - Pertes sur créances irrécouvrables loyers et charges		2 095,83		23 382,22
	TOTAL	2 095,83	TOTAL	23 382,22

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2018
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	132 925,45
Commissions de souscription	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 :

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2018	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein)	Rémunération totale perçue en 2018 (€) ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	9	1 324 293 €	227 892 €

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

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,
Cher(e)s Associé(e)s,

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 2018

Lors de notre réunion de novembre 2018, nous avons pu prendre connaissance de la gestion locative et des comptes intermédiaires. Les comptes et annexes au 31 décembre 2018 ont été présentés à votre Conseil en février 2019 ainsi que le rapport de la Société de gestion.

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

L'acquisition de notre patrimoine a été achevée en avril 2009 et sa valeur au 31/12/2018 est de 43.695.271 € ; son évaluation par l'expert immobilier indépendant est de 44.400.000 € pour 2018 soit une hausse de 1,61 % par rapport à l'origine et +0,34 % par rapport à 2017. Nous vous rappelons que l'expertise est faite pour une vente en bloc et occupée alors que la vente au fil de l'eau et non occupée est préférable si les circonstances s'y prêtent.

Sur cette expertise, il est à remarquer que les logements à Colombes, Nogent-sur-Marne, Nantes, Le Perreux, Aix en Provence et Paris présentent une augmentation positive de leur valeur qui compense les autres.

Les produits locatifs ont diminué de 0,13 % et le taux d'occupation a terminé l'année autour de 93,55 % au lieu de 93,72 % en 2017. Ces 2 paramètres iront naturellement en diminuant du fait de la fin de la période obligatoire de location et de la mise en vacance des logements pour vente.

Le taux de relocation est de 12 % contre 32 % en 2017. Ce taux moyen est dépassé au Perreux. Les charges immobilières non récupérées (hors travaux) ont augmenté de 20,96 % soit une augmentation de 83.964 € due principalement à des travaux d'entretien pour 36.165 € et des charges non récupérables pour 45.452 € ; ces hausses s'expliquent par la baisse du taux d'occupation.

Les produits d'exploitation sont constitués des reprises de créances douteuses pour 57.310 € dont 2.096 € de passage en perte et 55.362 € de récupération. Les charges d'exploitation sont composées de provisions nouvelles de créances douteuses pour 22.379 € contre 45.344 € en 2017.

Le résultat 2018 des créances douteuses est une récupération nette de de 32.983 €

En cette période difficile, contenir les impayés et les récupérer est une performance à souligner en faveur de notre gérant.

Les autres charges d'exploitation ont diminué de 6,02 %, (288.392 € contre 306.859 € en 2017). Elles sont constituées principalement d'honoraires de gestion, de relocation et de frais de contentieux.

Le résultat 2018 est quasi équivalent à 2017 avec une baisse légère de 0,10 % et s'établit à 1.115.774 € contre 1.116.837 €.

La valeur de réalisation est de 1.325,08 € contre 1.323,50 € en 2017 soit une hausse de 0,12 %.

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

- la valeur basée sur l'actif net restant de l'instant T + les valeurs d'expertises établies 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 approximative.

Le marché secondaire des parts est peu actif : il s'est échangé 160 parts (0,48 % du total en circulation) et 33 parts sont en attente de cession.

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 sur lesquels il n'y a aucun point 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 la 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 03 avril 2019
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 GIGNAC
helenekarsenty@hotmail.com

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI DOMIVALOR 3,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI DOMIVALOR 3, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 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 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 « Etat du patrimoine au 31 décembre 2018 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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 dans 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.

Paris, le 3 avril 2019

Le commissaire aux comptes

SOFIDEM & Associés

Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI DOMIVALOR 3,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

- 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 2018 s'est élevée à 132 925,45 €.

Fait à Paris, le 3 avril 2019
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
Anne-Catherine LAUFER

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 2018 tels qu'ils sont présentés, qui se traduisent par un bénéfice de 1.115.773,83 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

Troisième résolution

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

Le résultat net de l'exercice 2018, soit	1.115.773,83 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	142.486,30 €
Donne un bénéfice distribuable de	1.258.260,13 €
qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, serait affecté comme suit :	
dividendes déjà versés	1.208.844,00 €
Report à nouveau	49.416,13 €
	1.258.260,13 €

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 1.304,09 € 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 1.325,08 € 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 1.609,44 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIERE EXPERTISE arrivé à échéance, décide de le renouveler pour une durée d'un exercice qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 15 juin 2018 de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 24 août 2019, constate que la dissolution de la société aura lieu le 24 août 2019, et nomme la société IMMOVALOR GESTION en qualité de liquidateur à compter du 24 août 2019 pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le liquidateur continuera les affaires en cours et pourra en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation ; il a tous pouvoirs pour verser des acomptes sur les produits des ventes.

En contrepartie de sa mission, le liquidateur percevra une rémunération dans les conditions définies à l'article 18 des statuts de la société :

- Pour la gestion du patrimoine immobilier et la gestion de la société civile, il percevra une rémunération inchangée de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, il percevra 2 % HT du produit des ventes constatées par acte notarié.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien du commissaire aux comptes, la société SOFIDEM & Associés, pour une durée de son mandat qui 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.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien de l'expert immobilier, la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide, dans le cadre de la liquidation, de mettre fin au mandat des membres du Conseil de Surveillance à compter du terme statutaire de la SCPI le 24 août 2019.

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 100 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
 - * fixer le montant de chaque réduction de capital
 - * procéder au versement des fonds au profit des Associés
 - * accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
 - * modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Quatorzième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

Marché sur lequel s'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 compensent). 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).

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 