



# Allianz DomiDurable 3

SCPI DE LOGEMENT  
DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2016

IMMOVALOR  
GESTION

Membre d' Allianz ®





### Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	15
Annexe	19
Rapport du conseil de surveillance	26
Rapports du commissaire aux comptes	27
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	29

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 24.366.400 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051

92076 Paris La Défense Cedex

812.396.257 RCS Nanterre

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

# Organes de gestion et de contrôle

## Société de Gestion de Portefeuille

### Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

### Conseil de Surveillance

#### *Président :*

Allianz Vie

représentée par Monsieur Christian CUTAYA

#### *Membres :*

Monsieur Christian BOUTHIE

Allianz IARD

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Allianz France

représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Génération Vie

représentée par Monsieur Christophe BOURNIT

SAS Madeleine Opéra

représentée par Monsieur Patrick STEKELOROM

### Commissaires aux Comptes

#### *Titulaire :*

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

#### *Suppléant :*

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU – 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

### Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE – 19, rue des Capucines - 75001 PARIS

# Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

Avec près de 850.000 ventes enregistrées en 2016, le marché résidentiel de l'ancien a atteint son plus haut volume depuis 2000, 2014 ayant été le point bas avec 694.000 ventes <sup>(1)</sup>.

Bien que la confiance des ménages en l'avenir ne soit pas rétablie, le dynamisme du marché a été porté par un contexte de taux très bas. Au 4ème trimestre, ils étaient en moyenne de 1,32 % pour une inflation de 0,62 %.

Ainsi, le volume des crédits immobiliers a progressé pour atteindre, en 2016, 154 milliards d'euros. La durée moyenne des crédits est de l'ordre de 18 ans.

Le marché de l'ancien a également profité de la réforme du prêt à taux zéro.

Les rythmes de commercialisation s'étant accélérés, les vendeurs ont pu maintenir leurs ambitions initiales du prix de présentation et limiter les négociations. Entre 2008 et 2016, la capacité d'achat des ménages s'est accrue de 24 % grâce à la baisse des taux d'intérêt ; les prix de l'immobilier étant aujourd'hui plutôt à une valeur d'équilibre et non clairement attractifs.

Une augmentation des prix a été observée entre le 3ème trimestre 2015 et le 3ème trimestre 2016 de l'ordre de 1,8 % qui fait suite à une baisse cumulée de 6,3 % entre 2011 et 2015.

Il n'en demeure pas moins une forte disparité de situation entre Paris / Ile de France et la province. Aussi, un T3 se situe en moyenne à 7.956 euros/m<sup>2</sup> à Paris et à 3.674 euros/m<sup>2</sup> à Marseille. Les prix ont baissé dans des villes comme Aix en Provence, Besançon, le Havre ou Le Mans.

Selon l'Observatoire Clameur, l'activité de location privée a progressé de 8,9 % au cours des 10 premiers mois de l'année. Le marché est devenu plus fluide puisqu'un appartement sur trois a changé d'occupant sur l'année.

A noter que la colocation est devenue un mode de logement à part entière mais d'avantage par contrainte financière que par choix assumé. Ce phénomène est surtout sensible dans les grandes agglomérations.

Les loyers sont restés stables dans une tendance où l'évolution des loyers depuis 10 ans s'inscrit dans un mouvement de ralentissement. Les bailleurs ont dû en effet faire preuve de modération pour s'adapter à des locataires dont les revenus sont plus contraints.

Ils doivent également s'adapter à la politique d'encadrement des loyers en vigueur à Paris et qui a été étendue depuis février à Lille.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP, 30 % des relocations à Paris ont fait l'objet d'une baisse des loyers en 2016. Il faut rapprocher ce chiffre de celui observé pour le marché locatif qui venait de perdre 10.000 logements entre 2014 et 2016 à Paris.

Pour 2017, le marché devrait rester soutenu mais sera dépendant de l'évolution des taux dont une hausse est anticipée.

S'agissant du résidentiel neuf, l'année 2016 a renoué après quatre années de baisse avec une hausse des mises en chantier de près de 10 %. Les ventes et les réservations de logements auprès des promoteurs ont enregistré leur meilleur niveau depuis 2007.

Le dispositif Pinel a dopé les ventes qui progressent de 17 % sur un an.

L'encours des logements neufs est en baisse, se situant à 96.600 unités au 3ème trimestre 2016 contre 100.000 un an plus tôt.

Cette situation a tendance à peser sur les prix qui ont augmenté d'un peu plus de 2 % sur un an.

Nous sommes restés très attentifs à la qualité des programmes présentés par les promoteurs en privilégiant des localisations en région parisienne et en restant très attentifs sur les taux de rendements locatifs actés en mains.

Le site meilleureSCPI.com a réalisé une étude sur le patrimoine de 36 SCPI fiscales. Cette étude est fondée sur des indicateurs géolocalisés, basés sur les statistiques officielles (INSEE...). Les 3 SCPI fiscales gérées par Immovalor et examinées dans l'étude (Allianz DomiDurable 1, 2 et 3) arrivent dans les 6 premières places.

<sup>(1)</sup> source Crédit Foncier



664, rue Sallengro à Chaville (92)  
Allianz Domidurable 3

Pour la SCPI Allianz Domidurable 3, les tendances les plus marquantes de 2016 se résument comme suit :

- Clôture de l'augmentation de capital le 30 juin 2016 avec 29.508.000 € de collecte auprès de 556 associés.
- Acquisition en VEFA de 8 immeubles dont les livraisons s'étalent de 2016 à 2018.
- Livraison des deux premiers immeubles à Boissy Saint Léger le 15/03/2016 (7 appartements et 7 parkings) et à Chaville le 24/10/2016 (28 appartements et 28 parkings).

## Évolution du capital social

La société a été immatriculée le 3 juillet 2015, avec un capital initial de 760.000 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La première augmentation de capital d'un montant de 24.000.000 € représentant 30.000 parts nouvelles de 800 € de nominal, majoré d'une prime d'émission de 200 € par part, soit un montant de collecte globale de 30.000.000 €, a été ouverte au public le 3 août 2015.

Au 30 juin 2016, cette augmentation de capital a été clôturée, portant les capitaux apportés à 29.508.000 € par la création de 29.508 parts de 1.000 € (prime d'émission incluse). Le capital nominal de la société s'est ainsi trouvé porté à la somme de 24.366.400 € divisée en 30.458 parts de 800 € chacune auquel s'ajoute une prime d'émission de 6.020.350 € soit un total prime d'émission incluse, de 30.386.750 €.

La société est maintenant dite « fermée ».

<b>Capital social</b>	24.366.400 €
<b>Nombre de parts</b>	30.458
<b>Valeur nominale de la part</b>	800 €
<b>Nombre d'associés</b>	556

## Évolution du capital

**Date d'immatriculation** 3 juillet 2015  
**Nominal de la part** 800 €

**Capital initial** 760 000 €  
**Durée de la société** 13 ans

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

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2016

### Patrimoine immobilier

L'exercice 2016 a été consacré à la recherche d'investissements : 8 immeubles ont été achetés en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) pour un montant total de 18.507.215 € frais d'acquisition inclus :

- A BOISSY SAINT LEGER, l'achat d'un programme de 7 logements (+ 7 parkings) situé rue de la Fontaine, pour un prix d'acquisition de 1,66 M€ acte en mains. La livraison est intervenue le 15 mars 2016.
- A CHAVILLE, l'achat d'un programme de 28 appartements situé 664 avenue Roger Salengro, pour un prix d'acquisition de 3,93 M€ acte en mains. La livraison est intervenue le 24 octobre 2016.
- A FRANCONVILLE, l'achat d'un programme de 5 logements (+ 5 parkings) situé 42/44 rue Charles Burger, pour un prix d'acquisition de 1,05 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 1er trimestre 2017.
- A CHESSY, l'achat d'un programme de 11 logements (+ 11 parkings) situé avenue Hergé / rue d'Ariane, pour un prix d'acquisition de 2,49 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 4ème trimestre 2017.

- A MAISONS-ALFORT, l'achat d'un programme de 10 logements (+ 10 parkings) situé 149 rue Jean Jaurès, pour un prix d'acquisition de 2,56 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 4ème trimestre 2017.
- A CHATILLON, l'achat d'un programme de 7 logements (+ 7 parkings) situé 21/23/25 rue Malakoff, pour un prix d'acquisition de 1,82 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 1er trimestre 2018.
- A VILLIERS SUR MARNE, l'achat d'un programme de 11 logements (+ 11 parkings) situé 18 rue Robert Schumann, pour un prix d'acquisition de 2,14 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 1er trimestre 2018.
- A LIVRY GARGAN, l'achat d'un programme de 13 logements (+ 13 parkings) situé 17/29 allée des Charmilles, pour un prix d'acquisition de 2,84 M€ acte en mains. La livraison est prévue pour le 1er trimestre 2018.

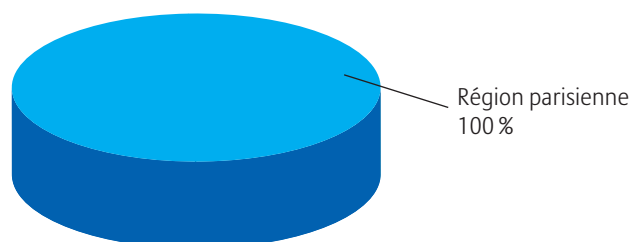
Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Dates de livraison prévues
BOISSY SAINT LEGER	7/7bis, rue de la Fontaine	7 appt. + 7 parkings	livré
CHAVILLE	664, rue Salengro	28 appt. + 17 parkings	livré
CHESSY	Avenue Hergé /rue d'Ariane	11 appt. + 11 parkings	4ème trimestre 2017
FRANCONVILLE	42/44, rue Charles Burger	5 appt. + 5 parkings	1er trimestre 2017
MAISONS- ALFORT	149, rue Jean Jaurès	10 appt.+ 10 parkings	4ème trimestre 2017
CHATILLON	21-23-25, rue Malakoff	7 appt. + 7 parkings	1er trimestre 2018
VILLIERS SUR MARNE	18, rue Robert Schumann	11 appt. + 11 parkings	1er trimestre 2018
LIVRY GARGAN	17/29, allée des Charmilles	13 appt. + 13 parkings	1er trimestre 2018

L'activité de recherche et d'acquisition d'investissements est bien avancée mais non encore finalisée : trois sont en cours de négociation à Neuilly Plaisance, au Blanc Mesnil et à Chatou.

Les immeubles réceptionnés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 5.200.000 € au 31 décembre 2016, soit - 0,24 % par rapport à leur prix de revient (- 7,05 % par rapport au prix frais d'acquisition inclus), compte tenu de l'acquisition de l'immeuble de Chaville, anciennement affecté à usage de bureaux et transformé en logements.

### Composition du patrimoine immobilier (en % du prix de revient)

	Habitations
Paris	
Région parisienne	100 %
Province	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00 %</b>



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2016

### Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2016

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Date certification d'attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf en m² utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés	Montants restants à verser	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2015 (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)
94470 BOISSY SAINT LEGER 7/7bis rue de la Fontaine/ 8 rue du Valou de Villeneuve	4/03/16	15/03/16		Habitation	422	1 632 522	1 632 522		32 172		1 600 000
95130 FRANCONVILLE 42/44 rue Charles Burger 4/6/8 rue Jeanne d' Arc	24/03/16	1er tr.2017		Habitation	276	1 034 550	848 331	186 219	19 500		non livré
92320 CHATILLON 21/23/25 rue de Malakoff	10/06/16	1er tr.2018		Habitation	326	1 791 680	627 088	1 164 592	32 500		non livré
77700 CHESSY Avenue Hergé/Rue d'Ariane	28/06/16	4ème tr.2017		Habitation	699	2 443 096	1 343 703	1 099 393	42 700		non livré
94700 MAISONS-ALFORT 149-149bis rue Jean Jaurès	29/06/16	4ème tr.2017		Habitation	494	2 514 500	880 075	1 634 425	43 900		non livré
94350 VILLIERS SUR MARNE 18 rue Robert Schumann	25/07/16	1er tr.2018		Habitation	559	2 107 712	632 314	1 475 398	39 000		non livré
92370 CHAVILLE 664 avenue Roger Salengro	21/10/16	24/10/16		Habitation	721	3 580 000	3 580 000		350 000*		3 600 000
93190 LIVRY GARGAN 17/29 allée des Charmilles 65/73 allée de Rosny	23/12/16	1er tr.2018		Habitation	704	2 794 483	838 345	1 956 138	48 900		non livré
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>92 appart.</b>	<b>4 200</b>	<b>17 898 543</b>	<b>10 382 377</b>	<b>7 516 166</b>	<b>608 672</b>		<b>5 200 000</b>

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

## Exploitation 2016

Les immeubles étant généralement achetés en VEFA, leur règlement s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Par ailleurs, compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts bancaires, votre société de gestion n'a pas réalisé de placements financiers et dépose les capitaux chez le dépositaire CACEIS, sans risque pour les associés, en attente des investissements locatifs

## Gestion

### Produits

La gestion locative a été consacrée à la mise en location des 35 appartements réceptionnés : la commercialisation des 7 appartements de Boissy Saint Léger, réceptionnés le 15/03/2016, était terminée avant la fin de l'année et sur les 28 appartements de Chaville, livrés le 24/10/2016, 8 appartements étaient loués fin décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, les produits locatifs s'élèvent à 42.346,21€.



## Charges (hors travaux et hors coût des impayés)

Les charges d'exploitation s'élèvent à 33.590,60 € dont essentiellement : 5.559,05 € d'honoraires de gestion, 3.340,12 € d'honoraires de location, 7.314,00 € d'honoraires de commissaires aux comptes, 6.000 € d'honoraires dépositaire, 9.638,04 € rapports annuels et 1.080,00 € de frais de publicité légales.

Les charges immobilières s'élèvent à 16.913,97 €, dont 2.796,86 € d'impôts et charges refacturés aux locataires, 8.984,11 € de charges non récupérables et 5.160,00 € d'honoraires d'expertise.

Les produits et les charges exceptionnels comprennent les frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission (1.708.478,52 €).

## Provisions

La société de gestion pratique, en accord avec votre conseil de surveillance, une politique de gestion prudente basée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates :

- Travaux d'entretien et grosses réparations : 5 % par an des loyers facturés ; cette provision est essentiellement constituée en vue de travaux d'entretien lors de changement de locataires, ou dans les parties communes des immeubles. Les immeubles ayant été acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) avec les garanties afférentes et la SCPI étant d'une durée de vie limitée, le recours aux grosses réparations devrait être exceptionnel. Fin 2016, la provision s'élève à 2.117,31 €.

Cette méthode sera revue en 2017 à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable des SCPI.

A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur 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. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées par immeuble et non plus constituées globalement.

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. »*

Désormais, un plan pluriannuel devra être établi et individualisé par immeuble. Les dépenses susceptibles d'être provisionnées sont définies plus restrictivement qu'auparavant, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la

durée de vie attendue d'une installation ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être immobilisées.

Le provisionnement sera réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, *« à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »*

- Provision pour créances douteuses : la société de gestion pratiquera également 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 seront provisionnés à 100 %. Il n'existe pas de créance douteuse au 31 décembre 2016.

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

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

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

La SCPI ne pourra percevoir des loyers et verser des revenus fonciers à ses associés qu'après la livraison des immeubles achetés en état de futur achèvement, ou après leur réhabilitation ou transformation pour les immeubles à rénover, suivie de leur mise en location, De ce fait, la première distribution de revenu n'est pas envisagée avant le 4ème trimestre 2017.

## Résultat 2016 et affectation

Le résultat de l'exercice se traduit par une perte	- 4.959,37 €
Qui augmenté d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	- 9.450,16 €
Donne un résultat négatif de	- 14.409,53 €

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

Au report à nouveau, à concurrence de	- 14.409,53 €
---------------------------------------	---------------

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

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

## Conditions de souscription et de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant 9 ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

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

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

## Dispositif fiscal Pinel

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

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

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

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, 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 » :

	2016		2015	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	10 380 260	340,81		
Valeur nette des autres actifs	15 792 204	518,49	18 734 901	879,28
Valeur comptable	26 172 464	859,30	18 734 901	879,28
Valeur vénale hors droits hors taxes	10 369 855	340,46		
Valeur nette des autres actifs	15 792 204	518,49	18 734 901	879,28
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	26 162 059	858,96	18 734 901	879,28
Droits (6,90 %)	715 520	23,49		
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 665 124	120,33	2 554 759	119,90
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	30 542 703	1 002,78	21 289 660	999,19

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société déjà livrés au 31 décembre 2016.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2016.

## Évolution du marché secondaire des parts

Aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits ou de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-

## Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup> (en €)	1 000,00	1 000,00	858,96 <sup>(*)</sup>
Dividende versé au titre de l'année	-	-	-
Dividende sur valeur de marché (en %) <sup>(1) (2)</sup>	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	-	-0,31	-

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

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

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

### Remarque importante :

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

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

Fin 2016, 2 immeubles acquis ont été expertisés. Pour le reste du patrimoine acquis en VEFA la valeur vénale est donc la même que la valeur comptable.

## Perspectives 2017

L'année 2017 sera consacrée d'une part à la recherche des investissements essentiellement en VEFA pour finaliser le patrimoine de la SCPI, et d'autre part à la commercialisation des immeubles réceptionnés.

Depuis le début de l'année, trois investissements sont en cours de finalisation à Neuilly Plaisance, au Blanc Mesnil et à Chatou.

Fin 2017, votre société de gestion prévoit la réception de trois autres immeubles.

# 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 2016 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.

### Effet de levier

#### Financement :

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

#### Calcul du levier :

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

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

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

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

Au 31/12/2016, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 39% et est de 100% selon la méthode de l'engagement.



**État du patrimoine,  
compte de résultat  
et annexe**

# Comptes

## au 31 décembre 2016

Les règles comptables établies « ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s) ». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

### I – Etat du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », 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.
- dans la colonne « valeurs estimées », la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ». C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

### II – Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

Il résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux :

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

### III – Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

### IV – Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

# État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	5 212 521,60	5 200 000,00	-	-
• Immobilisations en cours	5 169 855,30	5 169 855,30	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	-2 117,31	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>10 380 259,59</b>	<b>10 369 855,30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	201,94	201,94	-	-
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	5 106,54	5 106,54	-	-
• Autres créances	4 674,93	4 674,93	-	-
• Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme			4 000 350,00	4 000 350,00
• Autres disponibilités	16 052 276,64	16 052 276,64	15 880 045,71	15 880 045,71
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-8 085,06	-8 085,06		
• Dettes d'exploitation	-261 971,45	-261 971,45	-1 836 694,69	-1 836 694,69
• Dettes diverses	-	-	691 200,00	691 200,00
<b>TOTAL II</b>	<b>15 792 203,54</b>	<b>15 792 203,54</b>	<b>18 734 901,02</b>	<b>18 734 901,02</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>26 172 463,13</b>		<b>18 734 901,02</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>26 162 058,84</b>		<b>18 734 901,02</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	760 000,00		23 606 400,00	24 366 400,00
Capital en cours de souscription	16 285 600,00		-16 285 600,00	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	118 750,00		5 901 600,00	6 020 350,00
Primes d'émission en cours de souscription	4 071 400,00		-4 071 400,00	-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 491 398,82		-1 708 478,52	-4 199 877,34
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
<b>FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>		-9 450,16		-9 450,16
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	-9 450,16	9 450,16	-4 959,37	-4 959,37
Acomptes sur distribution				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 734 901,02</b>	<b>-</b>	<b>7 437 562,11</b>	<b>26 172 463,13</b>



# Compte de résultat

## au 31 décembre 2016

### Produits

Produits	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
• Loyers		42 346,21		-
• Charges facturées	42 346,21			
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		0,76		-
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
• Provisions pour créances douteuses				
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations				
<b>Autres produits</b>	0,76			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		3 629,22		350,00
<b>Produits financiers</b>	3 629,22		350,00	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		1 708 478,52		2 491 398,82
<b>Produits exceptionnels</b>	1 708 478,52		2 491 398,82	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		1 754 454,71		2 491 748,82
<b>SOLDE DÉBITEUR = PERTE</b>		4 959,37		9 450,16
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 759 414,08</b>		<b>2 491 748,82</b>

# Compte de résultat

au 31 décembre 2016

## Charges

Charges	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		16 913,97		-
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 769,86			
Travaux d'entretien				
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	14 144,11			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		35 707,91		15 608,98
Diverses charges d'exploitation	8 899,17			
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses				
• Provisions pour travaux d'entretien	2 117,31			
Autres charges	24 691,43		15 608,98	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		-		-
Charges financières diverses	-		-	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		1 706 792,20		2 485 590,00
Charges exceptionnelles d'augmentation de capital	1 706 792,20		2 485 590,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		1 759 414,08		2 501 198,98
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		-		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 759 414,08</b>		<b>2 501 198,98</b>

# Évolution par part des résultats financiers au cours des 2 derniers exercices (en euros, hors taxes)

	2016		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	1,39	92,10%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	100,00%	0,12	7,89%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>0,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,51</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>				
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,18	12,09%
Autres frais de gestion	0,46	2800,05%	0,92	60,97%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,56	36,79%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,46</b>	<b>2800,05%</b>	<b>1,66</b>	<b>109,85%</b>
Amortissements nets				
- patrimoine	0	-	0	-
Produits exceptionnels	0,00	0,00%	56,09	3716,01%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	56,04	3712,34%
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>				
- pour travaux	0,00	0,00%	0,07	4,61%
- autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,01</b>	<b>0,94%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>0,46</b>	<b>2800,05%</b>	<b>1,67</b>	<b>110,79%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,44</b>	<b>-2700,05%</b>	<b>-0,16</b>	<b>-10,79%</b>
Variation report à nouveau	-0,44	-2700,05%	-0,16	-10,79%
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%

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

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

Le tableau a été réalisé sur la base du nombre de parts aux 31 décembre 2015 et 2016.

L'augmentation de capital s'étant déroulée pendant l'exercice, les données par part sont peu significatives.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	5 212 521,60	5 200 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>5 212 521,60</b>	<b>5 200 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	5 169 855,30	5 169 855,30		
<b>TOTAL</b>	<b>5 169 855,30</b>	<b>5 169 855,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 382 376,90</b>	<b>10 369 855,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
<b>Fonds collectés</b>	17 045 600	7 320 800	24 366 400
Prime d'émission	4 190 150	1 830 200	6 020 350
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	0	-9 450	-9 450
- Prélèvement sur prime d'émission	-2 491 399	-1 708 478	-4 199 877
- Achat d'immeubles	0	-17 869 013	-17 869 013
- Travaux immobilisés	0	-29 530	-29 530
- Divers			0
<b>= Somme restant à investir</b>	<b>18 744 351</b>	<b>-10 465 471</b>	<b>8 278 880</b>



Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1er juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

## Information sur les règles générales d'évaluation

### Dérogation

A la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la nouvelle réglementation.

A la méthode du coût historique : néant.

### Immeubles locatifs

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.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- 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.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

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.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées lorsque des loyers ont été encaissés.

### Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

## État du patrimoine

Immobilisations locatives	2016		2015	
Valeur nette comptable		10 382 376,90		
Coût historique	5 212 521,60			
Construction en cours	5 169 855,30			
Valeur actuelle (selon les expertises)		5 200 000,00		

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2016 à 2 117,31 €.

La dotation annuelle est calculée sur la base de 5% des loyers quittancés.

Autres Actifs et Passifs d'exploitations	2016		2015	
Immobilisations financières		201,94		
Fonds de Roulement Syndics	201,94			

Créances	2016		2015	
Locataires		5 106,54		
Provisions pour dépréciations des créances locatives				
Autres créances		4 674,93		
Comptes de gérants exérieurs	4 674,93			
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
	Total	9 781,47	Total	

Valeurs de Placements et disponibilités	2016		2015	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				4 000 350,00
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		16 052 276,64		15 880 045,71
	Total	16 052 276,64	Total	19 880 395,71

Dettes	2016		2015	
Dépôts de garantie des locataires		8 085,06		
Dettes d'exploitation		261 971,45		1 836 694,69
• Fournisseurs à payer			1 836 694,69	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	215 309,00			
• Fournisseurs factures non parvenues	30 852,35			
• Comptes de syndic et provisions locataires	163,58			
• Comptes travaux immeubles à payer	15 646,52			
Dettes diverses				-691 200,00
	Total	270 056,51	Total	1 145 494,69

Comptes de régularisation Actif et Passif	2016		2015	

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

Variations des Capitaux propres	2016		2015	
Capital		24 366 400,00		17 045 600,00
Primes d'émission		6 020 350,00		4 190 150,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscription		-3 583 710,00		-2 485 590,00
• Frais d'acquisition		-608 672,20		0,00
• Frais de publicité légale		-7 495,14		-5 808,82
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				0,00
Report à nouveau		-9 450,16		0,00
Résultat de l'exercice		-4 959,37		-9 450,16
Acompte sur dividendes		0,00		0,00
	Total	26 172 463,13	Total	18 734 901,02

## Compte de résultat

### Produits

Produits de l'activité immobilière	2016		2015	
Loyers		42 346,21		
Produits ayant leur contrepartie en charges		0,00		
• Refacturation taxes ordures ménagères				
Autres produits		0,76		
Reprises de provisions pour créances douteuses		0,00		
Reprises de provisions pour grosses réparations		0,00		
• Ajustements des comptes	0,76			
Produits financiers		3 629,22		350,00
Produits exceptionnels		1 708 478,52		2 491 398,82
Transfert de charges :				
- Commission de souscription (correspond aux charges exceptionnelles)	1 098 120,00		2 485 590,00	
- Frais acquisition des immeubles	608 672,20			
- Frais de publicité légale	1 686,32		5 808,82	
	TOTAL	1 754 454,71	TOTAL	2 491 748,82

## Charges

Charges immobilières	2016		2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		2 769,86		
Travaux entretien des immeubles				
Assurances non récupérables				
Charges non récupérables du patrimoine locatif		8 984,11		
Honoraires d'expertises		5 160,00		
	<b>TOTAL</b>	<b>16 913,97</b>	<b>TOTAL</b>	

Charges d'exploitation de la Société	2016		2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		4 596,00		
• Rémunération des gérants extérieurs		963,05		
• Frais contentieux		0,00		
• Honoraires de location + état des lieux		3 340,12		
	<b>Total</b>	<b>8 899,17</b>	<b>Total</b>	
• Provisions pour créances douteuses		0,00		
• Provisions pour grosses réparations		2 117,31		
<b>Autres charges</b>				
• Honoraires divers		1 080,00		
• Honoraires des commissaires aux comptes		7 314,00		4 800,00
• Honoraires dépositaire		6 000,00		10 808,82
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		9 638,04		
• Cotisations diverses		659,35		0,16
• Frais bancaires				
• Ajustement des comptes		0,04		
• Pertes sur créances irrécouvrables				
	<b>TOTAL</b>	<b>24 691,43</b>		<b>15 608,98</b>

Charges exceptionnelles	2016		2015	
- Transfert de charges (correspond aux produits exceptionnels)		1 706 792,20		2 485 590,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 706 792,20</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 485 590,00</b>

## 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 2016, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, 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 2016

	Effectif moyen	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(1)</sup>	9	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

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



# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

## Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2016. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

L'activité de recherche des investissements s'est poursuivie au cours de l'exercice. La SCPI a fait l'acquisition de huit programmes en région parisienne à Boissy Saint Léger, Chaville, Franconville, Chessy, Maisons Alfort, Chatillon, Villiers sur Marne et Livry Gargan. Nous prenons note de l'existence de plusieurs dossiers actuellement à l'étude pour finaliser le patrimoine de la SCPI.

Nous avons noté avec satisfaction la réception des deux premiers immeubles (Boissy Saint Léger et Chaville) et leur mise en location rapide et dans de bonnes conditions.

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

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

Fait à Paris, le 23 mars 2017  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie,  
représentée Christian CUTAYA

# Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ DOMIDURABLE 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Immobilier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 30 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## Vérifications et informations spécifiques

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises 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

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

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

### Rémunération de la société de gestion

#### Commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses. Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles. Au titre de 2016, cette commission s'est élevée à 1 098 120 € TTC.

#### Commission de gestion

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

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

- le prix d'acquisition de son patrimoine tout honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais de l'expert immobilier,
- la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche des locataires,
- cotisations aux organes de tutelle et professionnels des SCPI,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

#### Commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % hors taxes du produit des ventes constatées par acte notarié. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- suivi de constitution des data rooms,
- s'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi et négociation des actes de ventes,
- distribution le cas échéant des plus-values.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

#### Commission de cession de parts sociales

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la société de gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire. Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € hors taxes est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale. La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

# Résolutions présentées à l'assemblée générale

## Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de 4.959,37 €.

## 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 décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de	(4.959,37 €)
augmenté d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	9.450,16 €
Soit un montant total de	(14.409,53 €)

Affecté de la manière suivante :

Au report à nouveau, à concurrence de	(14.409,53 €)
---------------------------------------	---------------

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 859,30 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 858,96 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.002,78 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 19 des statuts, de fixer à 3.500 €, la somme globale maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

## 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.





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

Notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....







Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

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

