



# Allianz DomiDurable 3

SCPI DE LOGEMENT  
DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2015

IMMOVALOR  
GESTION

Membre d' Allianz®



## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	11
Annexe	19
Rapport du conseil de surveillance	23
Rapports du commissaire aux comptes	24
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	26

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 760. 000 €

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 Antoine de CHABANNES  
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 GEORGHIU – 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,

Le premier exercice social d'Allianz Domidurable 3, d'une durée exceptionnelle de 6 mois, s'est achevé le 31 décembre 2015.

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 2015 que nous soumettons à votre approbation et, pour vous proposer la ratification du transfert de son siège social.

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

## Préambule

### La conjoncture immobilière résidentielle en 2015

Après une année 2014 plutôt morose, le secteur du logement neuf a retrouvé des signes d'optimisme depuis le début de l'année 2015. C'est ainsi qu'au cours de l'année, les signes de reprise du marché du logement neuf se sont confirmés. La Fédération des promoteurs immobiliers a annoncé une progression de 18 % des ventes de logements neufs entre les mois de juillet et septembre 2015 avec un total de 25.247 logements réservés. Cette évolution est conforme à la tendance de reprise déjà constatée durant le premier semestre 2015. Le marché du neuf est animé par le dynamisme des ventes aux investisseurs en raison du succès rencontré par le dispositif d'incitation à l'investissement locatif Pinel. Les ventes à des investisseurs figurent comme un net soutien à l'activité puisqu'elles représentent plus de la moitié des logements neufs vendus.

Néanmoins, l'offre disponible des promoteurs, qui reste inférieure à 12 mois de commercialisation, démontre la prudence des opérateurs. La reprise des transactions devrait alimenter un redémarrage des ouvertures de chantiers.

Le marché de l'ancien montre également des signes d'amélioration avec une hausse des ventes de 10 % sur un an de septembre à septembre. 740.000 logements ont été vendus entre septembre 2014 et août 2015.

Les prix s'inscrivent en baisse mesurée, de l'ordre de 2 % sur un an, avec une tendance à la stabilisation. Néanmoins, des écarts importants sont constatés selon la zone géographique. Au total, la baisse cumulée dans l'ancien depuis 2011 serait inférieure à 10 %, à comparer avec une hausse de 150 % entre 1998 et 2011.

Il est possible d'espérer pour 2016 une stabilité des prix permettant de favoriser une augmentation des transactions.

Le marché restera néanmoins influencé par la conjonction de facteurs conjoncturels divergents.

Sur le plan négatif, la faible croissance et le chômage élevé excluent du marché de nombreux primo-accédants potentiels. Par ailleurs, la demande souffre des effets des mesures fiscales prises en 2012 et 2013 (plus-values immobilières) et de l'arrêt du prêt à taux zéro dans l'ancien.

A l'inverse, la demande de logements reste forte grâce au dynamisme démographique et au désir d'accession à la propriété. De ce fait, le manque de logements reste un sujet récurrent.

Elle est par ailleurs soutenue par des taux d'intérêt d'emprunt bas, ce qui favorise par ailleurs les renégociations de crédits.

La reprise du marché locatif depuis le début de l'année 2015 semble se confirmer d'après les données de l'Observatoire Clameur dans la quasi-totalité des régions.

Mais Clameur constate que les loyers de marché sont orientés à la baisse avec une accentuation durant l'été. A fin novembre, la diminution des loyers sur un an glissant s'établit à - 1,1 % en moyenne, allant jusqu'à -2,4 % pour les studios et une pièce.

Enfin, la durée moyenne de la vacance locative augmente pour atteindre entre 6 et 10 semaines. La mobilité des locataires est en progression avec en moyenne près d'un locataire sur trois qui a déménagé.

Néanmoins, il convient de rappeler que, dans une SCPI « fiscale », l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.



Rue de la Fontaine - Boissy Saint-Léger  
Allianz Domidurable 3

Pour la SCPI Allianz Domicurable 3, les tendances les plus marquantes de 2015 se résument comme suit :

- Après un lancement en septembre 2015, la SCPI avait collecté fin 2015 20 357 000 € auprès de 385 associés.
- Le montant déjà atteint dépassant le montant minimum de 15 % de capital nécessaire, la société peut procéder à des acquisitions d'immeubles.

## Evolution du capital social

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

Le 3 août 2015, 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.

La société est en cours de constitution de capital au 31 décembre 2015.

<b>Capital social</b>	21.235.750 €
<b>Nombre de parts</b>	21.307
<b>Valeur nominale de la part</b>	800 €
<b>Nombre d'associés</b>	385

## Évolution du capital

<b>Date d'immatriculation</b>	3 juillet 2015	<b>Capital initial</b>	760 000 €
<b>Nominal de la part</b>	800 €	<b>Durée de la société</b>	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 (€)
2 015	17.045.600	20.357.000	21.307	385	2.485.590	1 000

## Patrimoine immobilier

La recherche et l'acquisition d'investissements sont en cours. Aucune acquisition n'a été concrétisée au cours de l'exercice 2015

La SCPI Allianz DomiDurable 3 se propose d'investir en immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France et dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la norme technique RT 2012 (Label BBC - Bâtiments Basse Consommation), achetés principalement en état futur d'achèvement. L'achèvement des logements doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique.

Elle n'exclut pas complètement d'acquies, si des opportunités particulièrement attractives se présentent :

- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation).

L'activité de recherche d'investissements a débuté au cours de l'exercice, et n'était pas encore concrétisée fin 2015 par l'acquisition d'un immeuble.

Depuis le début de l'exercice 2016, un premier investissement a été réalisé en région parisienne, à Boissy Saint Léger, composé de 7 logements (+ 7 parkings) dénommé « L'Argentique » situé 7 bis rue de la Fontaine, pour un prix d'acquisition de 1 635 164,20 € acte en mains. La livraison a été réalisée à la signature de l'acte.

## Exploitation 2015

Les immeubles devant être achetés pour l'essentiel en VEFA, leur règlement s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement seront placés sur des produits financiers sans risque.

### Produits

Les recettes sont donc presque exclusivement constituées de produits financiers. Ceux-ci s'élèvent au 31/12/2015 à 350 €.

### Charges

Les charges d'exploitation s'élèvent à 15.608,98 € dont 4 800 € d'honoraires de commissaires aux comptes, 5000 € de provisions pour rapports annuels et 5.808,82 € de frais de publicité légale.

### **RAPPEL : Distribution des revenus pendant la période 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 ; durant cette période qui pourra durer plusieurs années les associés ne percevront que des produits financiers.

Le résultat distribuable dépendra dans un premier temps des taux des placements financiers. De ce fait, la première distribution de revenu n'est pas envisagée avant le 4ème trimestre 2016.

L'intégralité du résultat dans cette phase de constitution ne sera pas distribuée, afin de constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus. Au fur et à mesure de l'avancement de la construction des immeubles acquis en VEFA, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.

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.

### Autres

La commission de souscription pour 2 485 590.00 € est compensée par des produits exceptionnels correspondant au transfert de charges d'exploitation pour un montant de 2 491 398,82 € prélevés sur la prime d'émission.

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2015

### Provisions

Dès la réception des immeubles, la société de gestion pratiquera, 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 État 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 2015, aucune provision n'a été constituée

- 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 2015.

### Résultat 2015 et affectation

• Le résultat de l'exercice se traduit par une perte de 9.450,16 €  
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affectée comme suit :

- Au report à nouveau, à concurrence de 9.450,16 €

### Dispositif fiscal Pinel

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

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

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

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

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

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

## 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 » :

	2015	
	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>		
Valeur nette des autres actifs	18 734 901	879,28
Valeur comptable	18 734 901	879,28
Valeur vénale hors droits hors taxes		
Valeur nette des autres actifs	18 734 901	879,28
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	18 734 901	879,28
Droits (6,90 %)		
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	2 554 759	119,90
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	21 289 660	999,19

<sup>(1)</sup> La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations en cours pour la part déjà payée seulement.

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société déjà livrés au 31 décembre 2015. Aucun immeuble n'étant livré, cette valeur vénale est égale au prix d'acquisition.

<sup>(3)</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 2015.

## 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	-	-	-	-	-

## Évolution du prix de la part

	2015	2016
Prix de souscription ou valeur de réalisation* au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(3)</sup> (en €)	1 000,00	1 000,00
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 €)		

<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>(3)</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.

En 2015, aucune évaluation de la valeur vénale des immeubles n'est effectuée car aucun immeuble n'a été acquis et livré. La valeur vénale est donc la même que la valeur comptable.

## Perspectives 2016

L'année 2016 sera consacrée d'une part, à la commercialisation de la SCPI jusqu'au 30 juin et d'autre part, à la recherche d'investissements.

Les résultats devraient provenir essentiellement des produits financiers en 2016 et marginalement de loyers, un immeuble devant être livré au cours de l'exercice.

Après l'acquisition de 2 lots d'un immeuble à Boissy-Saint-Léger, 5 lots d'un immeuble situé à Franconville étaient en cours de signature en mars 2016.

## Transfert du siège social

Par décision de la société de gestion, le siège social de la SCPI Allianz Domidurable 3 a été transféré le 21 mars 2016 au 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense. Il vous est demandé de ratifier ce transfert et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dans le cadre des dispositions prévues par le 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 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. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

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

- Le contrôle de premier niveau, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est 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.

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

# Comptes

## au 31 décembre 2015

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 2015

	2015	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Immobilisations locatives		
• Terrains et constructions locatives	-	-
• 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	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
Actifs immobilisés		
• Immobilisations financières	-	-
Créances		
• Locataires et comptes rattachés	-	-
• Autres créances	-	-
• Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placements et disponibilités		
• Certificats de dépôts et comptes à terme	4 000 350,00	
• Autres disponibilités	15 880 045,71	
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
• Dettes financières	-	-
• Dettes d'exploitation	-1 836 694,69	-
• Dettes diverses	691 200,00	-
<b>TOTAL II</b>	<b>18 734 901,02</b>	<b>-</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
• Charges à répartir sur plusieurs exercices		
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>18 734 901,02</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>-</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 3 juillet au 31 décembre 2015

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			760 000,00
Capital en cours de souscription			16 285 600,00	16 285 600,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission			118 750,00	118 750,00
Primes d'émission en cours de souscription			4 071 400,00	4 071 400,00
Prélèvement sur prime d'émission			-2 491 398,82	-2 491 398,82
<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>				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice			-9 450,16	-9 450,16
Acomptes sur distribution				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>760 000,00</b>	<b>-</b>	<b>17 974 901,02</b>	<b>18 734 901,02</b>

# Compte de résultat

au 31 décembre 2015 (depuis le 3 juillet 2015)

## Produits

Produits	2015	
		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	-
• Loyers		
• Charges facturées		
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	-
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
• Provisions pour créances douteuses		
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations		
<b>Autres produits</b>		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		350,00
<b>Produits financiers</b>	350,00	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		2 491 398,82
<b>Produits exceptionnels</b>	2 491 398,82	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		2 491 748,82
<b>SOLDE DÉBITEUR = PERTE</b>		9 450,16
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 501 198,98</b>

# Compte de résultat

au 31 décembre 2015 (depuis le 3 juillet 2015)

## Charges

Charges	2015	
		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux d'entretien		
Frais d'acquisition des immeubles		
Autres charges immobilières		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		15 608,98
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
• Provisions pour créances douteuses		
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations		
Autres charges	15 608,98	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		2 485 590,00
Charges financières diverses	2 485 590,00	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		-
Charges exceptionnelles d'augmentation de capital		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		2 501 198,98
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 501 198,98</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours du premier exercice

(en euros, hors taxes)

	2015	
	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Produits divers	0,02	100,00%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>0,02</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>		
Commission de gestion	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	0,46	2800,05%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,46</b>	<b>2800,05%</b>
Amortissements nets		
- patrimoine	-	-
Produits exceptionnels	0,00	0,00%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%
Charges financières	0,00	0,00%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>		
- pour travaux	0,00	0,00%
- autres	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>0,46</b>	<b>2800,05%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,44</b>	<b>-2700,05%</b>
Variation report à nouveau	-0,44	-2700,05%
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	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 au 31 décembre 2015.

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 2015

	2015	
	Valeurs comptables	Valeur estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
• Habitations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>		
• Habitations	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/07/2015	Durant l'année 2015	Total au 31/12/15
<b>Fonds collectés</b>	0	17 045 600	17 045 600
Prime d'émission	0	4 190 150	4 190 150
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	0	0	0
- Prélèvement sur prime d'émission	0	-2 491 399	-2 491 399
- Achat d'immeubles	0	0	0
- Travaux immobilisés	0	0	0
- Divers	0	0	0
<b>= Somme restant à investir</b>	<b>0</b>	<b>18 744 351</b>	<b>18 744 351</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. En 2015, aucun loyer n'ayant été encaissé, aucune provision n'est à constituer.

### 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	2015	Totaux partiels
<b>Valeur nette comptable</b>		0,00
Coût historique	0,00	
Construction en cours		
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		

Autres Actifs et Passifs d'exploitations	2015	
<b>Immobilisations financières</b>		
Fonds de Roulement Syndics		

Créances	2015	
Locataires		
Provisions pour dépréciations des créances locatives		
<b>Autres créances</b>		0,00
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires		
Compte de notaire		
Soldes débiteurs des syndic et gérants extérieurs		
		<b>0,00</b>

Valeurs de Placements et disponibilités	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	15 880 045,71	
		<b>19 880 395,71</b>

Dettes	2015	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		
<b>Dettes d'exploitation</b>		1 836 694,69
• Fournisseurs à payer	1 836 694,69	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer		
• Fournisseurs factures non parvenues		
• Comptes de syndic et provisions locataires		
<b>Dettes diverses</b>		-691 200,00
	<b>Total</b>	<b>1 145 494,69</b>

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

Variations des Capitaux propres	2015	
<b>Capital</b>		17 045 600,00
<b>Primes d'émission</b>		4 190 150,00
• Commissions de souscription	-2 485 590,00	
• Frais d'acquisition	0,00	
• Frais de publicité légale	-5 808,82	
<b>Prélèvement sur prime d'émission</b>		-2 491 399,00
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		0,00
<b>Report à nouveau</b>		0,00
<b>Résultat de l'exercice</b>		-9 450,16
Acompte sur dividendes		0,00
	<b>Total</b>	<b>18 734 901,02</b>

## Compte de résultat

### Produits

Produits de l'activité immobilière	2015	
<b>Loyers</b>		0,00
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		0,00
• Refacturation taxes ordures ménagères		
Reprises de provisions pour créances douteuses		0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations		0,00
<b>Autres produits</b>		
• Ajustements des comptes		
<b>Produits financiers</b>		350,00
<b>Produits exceptionnels</b>		2 491 398,82
Transfert de charges :		
- Commission de souscription (correspond aux charges exceptionnelles)	2 485 590,00	
- Frais de publicité légale	5 808,82	
	<b>Total</b>	<b>2 491 748,82</b>

## Charges

Charges immobilières	2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		0,00
Travaux entretien des immeubles		0,00
Assurances non récupérables		0,00
Charges non récupérables du patrimoine locatif		0,00
Honoraires d'expertises		0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>
Charges d'exploitation de la Société	2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		0,00
• Rémunération des gérants extérieurs		0,00
• Frais contentieux		0,00
• Honoraires de location + état des lieux		0,00
	<b>Total</b>	<b>0,00</b>
• Provisions pour créances douteuses		0,00
• Provisions pour grosses réparations		0,00
Autres charges		
• Honoraires divers		0,00
• Honoraires des commissaires aux comptes		4 800,00
• Honoraires dépositaire		10 808,82
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présences		0,00
• Cotisations diverses		0,16
• Frais bancaires		0,00
• Ajustement des comptes		0,00
• Pertes sur créances irrécouvrables		0,00
	<b>Total</b>	<b>15 608,98</b>
Charges exceptionnelles	2015	
Commissions de souscription		2 485 590,00
	<b>Total</b>	<b>2 485 590,00</b>

## Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2015

	Effectif moyen	Rémunération totale	Rémunération fixe	Rémunération variable
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	33	2 044 272 €	1 782 168 €	262 104 €
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>	7	959 576 €	801 133 €	158 443 €

<sup>(1)</sup> Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie règlementaire 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 2015. 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.

Nous constatons que la SCPI est encore en cours de constitution de son capital et que la société de gestion travaille à l'acquisition des immeubles.

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 30 mars 2016  
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 de 6 mois clos le 31 décembre 2015, 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 le Conseil de Surveillance. 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. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2016  
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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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. 225-86 du code de commerce.

## 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 2015, cette commission s'est élevée à 2 485 590 € 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 20 avril 2016  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

# Résolutions présentées à l'assemblée générale

## Première résolution

L'Assemblée Générale, 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 2015 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de 9.450,16 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, 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, approuve cette convention.

## Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un perte de (9 450,16 €)

Affectée de la manière suivante :

Au report à nouveau à concurrence de (9 450,16 €)

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 879,28 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 879,28 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 999,19 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, ratifie le transfert du siège social de la SCPI du 87 rue de Richelieu 75002 Paris, au 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense, décidé par la société de gestion le 21 mars 2016 et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

## Huitième résolution

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



IMMOVALOR  
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

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

Allianz 