

Allianz DomiDurable 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2019

immovalor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	18
ANNEXE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	35

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 24.366.400 €

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

812.396.257 RCS Nanterre

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Christian CUTAYA : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Monsieur Christian BOUTHIE

Membres :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Pascal LEROUX

Monsieur Pierre REFOUVELET

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

SCI AAAZ

représentée par Madame Dominique BLANC-BERT

Immovalor Gestion

Représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY-SUR-SEINE

Suppléant :

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY-SUR-SEINE

Expert immobilier

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

En 2019, le marché est demeuré dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

Les conditions de crédit sont restées excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Courant 2019, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43 % en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le vingtième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés qui est de l'ordre de 20 ans en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché reste stimulé par des facteurs favorables. Dans l'ancien, le nombre de transactions a battu un record en dépassant la barre du million d'opérations. Le dynamisme du marché s'explique par la préoccupation de la préparation à la retraite, du niveau bas des taux d'intérêts impactant les taux de rendement des placements financiers et favorisant des arbitrages vers l'investissement immobilier qui apparaît plus rentable dans ce contexte.

Dans le neuf, les volumes restent importants avec environ 128 000 ventes, mais poursuivent le retrait amorcé en 2018. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la rarefaction de l'offre. Les échéances municipales ne sont pas favorables à l'octroi de nouveaux permis de construire. Il faut ajouter également la rareté et le prix élevé du foncier dans les zones tendues.

Au quatrième trimestre 2019, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter. La hausse est de l'ordre de 5,6 % pour les maisons et 4,3 % pour les appartements.

L'Île-de-France continue à creuser l'écart avec les autres territoires. Si l'on retient le prix moyen d'un logement ancien en France qui s'élève à 251 000 euros, on peut acheter 24 m² à Paris et 119 m² au Havre.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

A l'aube de l'année 2020, les facteurs positifs semblaient devoir perdurer. Sur la base des considérations suivantes : taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas ; augmentation des prix à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la Région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes. Maintien d'un volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoignant d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée.

Néanmoins, il était probable que, à la suite de la pression des autorités et notamment le Haut-Commissariat à la Sécurité Financière, les banques resserrent les conditions exigées des acquéreurs en termes de solvabilité et de durée des prêts.

Surtout, au moment où ce rapport est finalisé, il apparaît que la plupart de ces considérations sont bouleversées par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020 et auront des effets significatifs encore imprévisibles sur le secteur des fonds immobiliers, comme sur tous les secteurs économiques.



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

Pour la SCPI Allianz DomiDurable 3, les tendances les plus marquantes de 2019 se résument comme suit :

- Livraison des 3 derniers immeubles au Blanc Mesnil, à Neuilly Plaisance et Bois d'Arcy, et réception de 27 appartements.
- Versement d'un dividende de 20,10 € par part en 2019 (7,20 € par part en 2018)..

Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 3 juillet 2015, avec un capital initial de 760.000 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans. La société est maintenant dite « fermée » depuis le 30 juin 2016.

Rappel :

Capital social	24 366 400 €
Nombre de parts	30 458
Valeur nominale de la part	800 €
Nombre d'associés	560

Évolution du capital

Date d'immatriculation	3 juillet 2015	Capital initial	760 000 €
Nominal de la part	800 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2015	17 045 600	20 357 000	21 307	385	2 442 840	1000
2016	24 366 400	9 151 000	30 458	556	3 540 960	
2017	24 366 400		30 458	556		
2018	24 366 400		30 458	556		
2019	24 366 400		30 458	560		

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

Le patrimoine immobilier

Les 3 derniers immeubles du patrimoine de la SCPI Allianz Domi-Durable 3 ont été réceptionnés en 2019 : Blanc Mesnil (15 appartements), Neuilly Plaisance (9 appartements) et Bois d'Arcy (3 appartements).

L'ensemble du patrimoine de la SCPI composé de 12 immeubles a fait l'objet d'une évaluation par le CREDIT FONCIER EXPER-TISE, l'expert désigné, qui s'est traduite par une valeur de 26.590.000 €. La valeur vénale des immeubles est supérieure

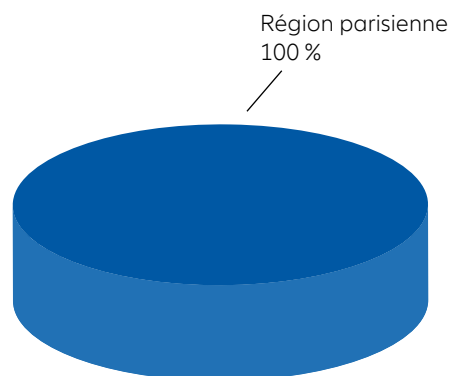
de 2 % à la valeur d'acquisition travaux d'aménagement inclus (26.069.262,00 €) au 31 décembre 2019, et inférieure de -0,8 % au prix de revient frais d'acquisition inclus (26.806.705 €).

Vous trouverez dans le tableau page suivante la liste et la description de votre patrimoine.

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région Parisienne	100%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Date certification Attestation BBC	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC en €	Travaux d'aménagement en €	Montants versés	Montants restant à verser en €	Valeur comptable en €	Frais d'acquisition en €	Valeur d'expertise 2018 en €	Valeur d'expertise 2019 en €	Date dernière visite
10/12 Avenue Hergé Rue d'Ariane	28/06/2016	23/03/2018	23/03/2018	Habitation	699	2 443 096	42 893	2 412 696	73 293	2 485 989	42 054			14/11/2018
77700 CHESSY				11 appart.										
Rue Jacques Tati	21/12/2017	05/12/2019	2T2020	Habitation	166	662 160	2 546	644 842	19 865	664 706	10 151			21/09/2019
78390 BOIS D'ARCY				3 appart.										
184/188 rue des Landes	30/06/2017	18/12/2018	2T2020	Habitation	412	2 299 822	28 849	2 282 675	45 996	2 328 671	39 696			02/11/2018
78400 CHATOU				9 appart.										
63/71 avenue Pasteur	23/06/2017	14/05/2019	20/05/2019	Habitation	745	2 830 240	49 318	2 794 650	84 907	2 879 558	50 800			24/09/2019
93150 LE BLANC-MESNIL				15 appart.										
21/23/25 rue de Malakoff	10/06/2016	26/03/2018	14/02/2018	Habitation	326	1 791 680	23 111	1 814 791		1 814 791	31 251			07/11/2018
92320 CHATILLON				7 appart.										
664 avenue Roger Salengro*	21/10/2016	24/10/2016	28/09/2016	Habitation	721	3 580 000		3 580 000		3 580 000	348 555			06/01/2017
92370 CHAVILLE				28 appart.										
17/29 allée des Charmilles 65/73 allée de Rosny	23/12/2016	06/09/2018	04/04/2018	Habitation	709	2 794 483		2 738 593	55 890	2 794 483	47 909			13/11/2018
93190 LIVRY GARGAN				13 appart.										
18 rue Gabriel Péri	20/12/2017	10/01/2019	26/12/2018	Habitation	441	2 103 615	29 640	2 112 219	21 036	2 133 255	36 651			13/11/2018
93360 NEUILLY PLAISANCE				9 appart.										
18 rue Robert Schumann	25/07/2016	18/10/2018	09/10/2018	Habitation	559	2 107 712	39 113	2 083 593	63 231	2 146 825	36 940			09/11/2018
94350 VILLIERS SUR MARNE				11 appart.										
7/7bis rue de la Fontaine 8 rue du Valou de Villeneuve	04/03/2016	15/03/2016	17/09/2015	Habitation	422	1 602 992	29 530	1 632 522		1 632 522	30 438			24/10/2016
94470 BOISSY SAINT LEGER				7 appart.										
149-149bis rue Jean Jaurès	29/06/2016	01/08/2018	20/07/2018	Habitation	494	2 514 500	38 803	2 553 303		2 553 303	43 900			09/11/2018
94700 MAISONS-ALFORT				10 appart.										
42/44 rue Charles Burger 4/6/8 rue Jeanne d' Arc	24/03/2016	26/04/2017	19/05/2017	Habitation	276	1 034 550	20 610	1 055 160		1 055 160	19 099			03/11/2016
95130 FRANCONVILLE				5 appart.										
TOTAL GÉNÉRAL				128 appart.	5 969	25 764 850	304 412	25 705 044	364 218	26 069 262	737 443	21 010 000	26 590 000	

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

Résultat de l'activité immobilière

Le résultat de l'activité immobilière a été impacté par la réception et la commercialisation des 3 derniers immeubles qui ont été livrés au cours de l'exercice, ainsi que le reflète l'évolution du taux moyen d'occupation financier, passant de 82,60 % en 2018 à 93,44 % en 2019. Le taux a progressé tout au long de l'année : de 90,18 % au 1er trimestre 2019, à 91,83 % au second trimestre, puis à 93,65 % au troisième trimestre pour atteindre 97,25 % au quatrième trimestre 2019.

Avec 2 livraisons en 2016, 1 livraison en 2017, 6 livraisons en 2018 et 3 livraisons en 2019, au 31 décembre 2019, l'intégralité des lots est livrée (128). On observe sur l'année 13 sorties et 12 relocations (hors premières locations), avec 6 lots vacants au 31/12/2019 dont 3 concernant la dernière livraison au mois de décembre à Bois d'Arcy.

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

Produits immobiliers

Les produits immobiliers pour 2019 passent de 458.982,86 € à 971.859,61 € en augmentation de près de 53 % en raison de la commercialisation des immeubles livrés.

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent progressivement en fonction des livraisons, passant de 69.936,23 € en 2018 à 158.626,69 € en 2019. Elles incluent :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 64.059,00 € (30.360,00 € en 2018),
- des travaux d'entretien des immeubles pour 20.338,02 € (17.002,00 € en 2018),

- des assurances non récupérables auprès des locataires pour 794,42 € (229,73 €, en 2018)
- des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 55.099,25 € (28.216,50 € en 2018).
- des honoraires d'expertises pour 18.366,00 € (-5.872,00 € en 2018), dont 2 provisions d'honoraires de première expertise en 2019 et un réalisé 2018 en décalage avec la provision.

Le résultat de l'activité immobilière en 2019 a progressé de 52,2 % par rapport à celui constaté fin 2018, soit respectivement, 813.232,92 € et 389.046,63 €.



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

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2.100,75 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- Provisions pour créances douteuses

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

Pour l'exercice 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 12.065,47 € (15.247,72 € en 2018)
- une reprise de provision pour 2.100,00 €
soit une dotation nette de 9.965,47 € représentant 1,04 % des loyers. Le stock de provisions pour créances douteuses atteint le montant de 28.404,27 € (18.438,80 € en 2018) et appelle une attention renforcée.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayé et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé. La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou SMS, suivi d'une mise en demeure en recommandé, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

- les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses s'élèvent à 188.374,42 € en 2019, contre 137.420,75 € en 2018. Elles incluent principalement les honoraires de gestion (115.211,31 €), les frais de location et état des lieux (25.545,40 €), les frais de contentieux (9.224,68 €), les honoraires des commissaires aux comptes (17.168,00 €), les honoraires du dépositaire (13.635,44 €), les cotisations diverses (594,41 €) et les frais de rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (6.993,82 €).

La perte d'exploitation est de 198.339,14 € en 2019 à comparer à une perte de 152.668,45 € en 2018. Il est rappelé que la présentation distincte d'un résultat d'exploitation et d'un résultat immobilier engendre structurellement une perte d'exploitation compte tenu de l'absence de produits autres qu'immobiliers.

Résultat 2019

Le résultat de l'exercice, constitué de la somme du résultat immobilier et du résultat d'exploitation est en définitive un bénéfice de 614.893,78 € (236.378,18 € en 2018).

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	614.893,78 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau antérieur de	32.112,87 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 647.006,65 €
Affecté de la manière suivante :	
• Acomptes sur dividendes déjà versés	612.206,00 €
• Report à nouveau	<hr/> 34.800,65 €
	647.006,65 €

La progression du résultat a permis une distribution de dividendes de 20,10 € par part en 2019 à comparer à une distribution de 7,20 € par part en 2018. Le montant du dividende correspond à celui des acomptes déjà versés.

Perspectives 2020

L'activité principale de l'année 2020 sera la gestion du parc immobilier, avec l'objectif de maintenir le taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation en privilégiant la rapidité de relocation, dans un contexte où les loyers ne baissent pas.

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

Votre société restera également vigilante sur la limitation de la progression des charges, notamment celles relatives aux impayés. Ces objectifs pourraient être influencés par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de votre SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Dispositif fiscal Pinel

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

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

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

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

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2019		2018	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	26 069 263	855,91	25 062 952	822,87
Valeur nette des autres actifs	23 640	0,78	1 021 345	33,53
Valeur comptable	26 092 903	856,68	26 084 297	856,40
Valeur vénale hors droits hors taxes	26 590 000	873,01	25 732 816	844,86
Valeur nette des autres actifs	23 640	0,78	1 021 345	33,53
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	26 613 640	873,78	26 754 161	878,40
Droits (6,90 %)	1 834 710	60,24	1 775 564	58,30
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 879 321	127,37	3 890 417	127,73
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	32 327 671	1 061,39	32 420 142	1 064,42

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre. En 2018, pour les immeubles non encore livrés, cette valeur est supposée égale au prix d'acquisition.

⁽²⁾ 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 2019.

Valeur de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2020 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2020 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
99,91%	873,78 €	873,01 €

Conditions de souscription et de cession

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

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

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

Évolution du marché secondaire des parts

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 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions ou les retraits (en euros H.T.)
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er Janvier (en euros) ⁽¹⁾	1 000,00	1 000,00	858,96	862,06	878,40	873,78
Dividende versé au titre de l'année en euros			3,00	7,20	20,10	
Rentabilité de la part (en %) ^{(2) (3)}			0,35	0,83	2,29	
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier (en euros) ⁽⁴⁾		-0,31	-0,31	0,49	1,05	

⁽¹⁾ Prix de souscription en 2015 et 2016. Valeur de réalisation à compter de 2017.

⁽²⁾ Non significative en période de constitution du patrimoine immobilier.

⁽³⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de la part acquéreur moyen (prix de souscription ou valeur de réalisation).

⁽⁴⁾ Avant affectation du résultat

Remarque importante :

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

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

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	24 366 400		24 366 400
- Prime d'émission	6 020 350		6 020 350
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	15 032	17 081	32 113
- Commission de souscription	-4 334 566	5 918	-4 328 648
- Achat d'immeubles	-25 767 396	2 546	-25 764 850
- Achat travaux immobilisés	-171 301	-133 111	-304 412
- Frais d'acquisition			
- Remboursement capital			
- Divers			
= Sommes restant à investir	128 519	-107 567	20 953

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes			1,39	92,10%	8,32	99,01%	14,90	98,88%	31,53	98,81%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	100,00%	0,12	7,89%						
Produits divers					0,08	0,99%	0,17	1,12%	0,38	1,19%
TOTAL revenus	0,02	100,00%	1,51	100,00%	8,41	100,00%	15,07	100,00%	31,91	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion			0,18	12,09%	1,00	11,88%	1,79	11,88%	3,78	11,85%
Autres frais de gestion	0,46	2800,05%	0,92	60,97%	1,80	21,43%	2,72	18,06%	2,40	7,53%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,20	2,39%	0,56	3,70%	0,67	2,09%
Charges locatives non récupérées			0,56	36,79%	1,40	16,69%	1,74	11,53%	4,54	14,23%
Sous-total charges externes	0,46	2800,05%	1,66	109,85%	4,40	52,39%	6,81	45,18%	11,39	35,70%
Amortissements nets										
- patrimoine										
Charges exceptionnelles			56,04	3712,34%	4,52	53,74%	0,10	0,63%	-0,19	-0,61%
Produits exceptionnels			56,09	3716,01%	4,52	53,74%	0,10	0,63%	-0,19	-0,61%
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux			0,07	4,61%		0,00%				
- autres					0,10	1,25%	0,50	3,32%	0,33	1,03%
Sous-total charges internes			0,01	0,94%	0,10	1,25%	0,50	3,32%	0,33	1,03%
TOTAL charges	0,46	2800,05%	1,67	110,79%	4,51	53,64%	7,31	48,50%	11,72	36,73%
RÉSULTAT COURANT	-0,44	-2700,05%	-0,16	-10,79%	3,90	46,36%	7,76	51,50%	20,19	63,27%
Variation report à nouveau	-0,44	-2700,05%	-0,16	-10,79%	0,90	10,67%	0,56	3,72%	0,09	0,28%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire					3,00	35,69%	7,20	47,78%	20,10	62,99%
Revenus distribués après prélèvement libératoire					3,00	35,69%	7,20	47,78%	20,10	62,99%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle. Le RCCI est rattaché au Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur les principes suivants :

- L'exhaustivité de l'activité de contrôle interne : le contrôle interne couvre l'ensemble des activités et s'appuie sur une cartographie des risques opérationnels et financiers. Cette cartographie est revue périodiquement.
- La définition claire des fonctions et des tâches de chacun des collaborateurs.
- La séparation des tâches notamment entre l'exécution, la comptabilisation, le règlement et le contrôle.
- L'existence et la mise à jour d'un ensemble de procédures métiers et de contrôles : ces procédures sont centralisées.

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

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.

Conformité :

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule autour des thèmes suivants :

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

Des procédures sont formalisées sur ces sujets, sont mises à jour périodiquement et sont diffusées à l'ensemble des collaborateurs. Ces derniers sont régulièrement formés sur ces thématiques.

Suivi et gestion des risques financiers auxquels la SCPI est exposée :

Gestion et suivi des risques

Immovalor Gestion a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et de crédit) pour chacun des fonds gérés. Des indicateurs de suivi des risques et des limites ont été définis.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 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. En rythme de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

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

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

Au 31/12/2019 l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 97 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

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

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

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

V – Annexe.

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	26 069 262,20	26 590 000,00	20 340 136,20	21 010 000,00
• Immobilisations en cours			4 722 815,80	4 722 815,80
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	26 069 262,20	26 590 000,00	25 062 952,00	25 732 815,80
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	2 857,78	2 857,78	2 857,78	2 857,78
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	34 122,74	34 122,74	31 764,47	31 764,47
• Autres créances	1 614,68	1 614,68	366,28	366,28
• Provisions pour dépréciation des créances	-28 404,27	-28 404,27	-18 438,80	-18 438,80
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	690 597,68	690 597,68	1 623 714,97	1 623 714,97
TOTAL	700 788,61	700 788,61	1 640 264,70	1 640 264,70
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-92 870,85	-92 870,85	-62 136,80	-62 136,80
• Dettes d'exploitation	-418 790,13	-418 790,13	-437 996,61	-437 996,61
• Dettes diverses	-165 487,20	-165 487,20	-118 786,00	-118 786,00
TOTAL	-677 148,18	-677 148,18	-618 919,41	-618 919,41
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 092 902,63		26 084 297,29	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		26 613 640,43		26 754 161,09

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	24 366 400,00			24 366 400,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	6 020 350,00			6 020 350,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 334 565,58		5 917,56	-4 328 648,02
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU		32 112,87		32 112,87
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	15 032,09	-15 032,09		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	236 378,18	-236 378,18	614 893,78	614 893,78
Acomptes sur distribution	-219 297,40	219 297,40	-612 206,00	-612 206,00
TOTAL GÉNÉRAL	26 084 297,29		8 605,34	26 092 902,63

Engagement hors-bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentaient des engagements d'achat pour un patrimoine d'une valeur totale de 26.069.262 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il reste à déboursier une somme de 364.218 €.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	960 318,50	453 836,77
. Produits ayant leur contrepartie en charges	11 541,11	5 146,09
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	971 859,61	458 982,86
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	64 059,00	30 360,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	20 338,02	17 002,00
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	74 229,67	22 574,23
TOTAL II : Charges immobilières	158 626,69	69 936,23
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	813 232,92	389 046,63
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	0,75	0,02
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	2 100,00	
TOTAL I : Produits d'exploitation	2 100,75	0,02
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	115 211,31	54 531,61
. Diverses charges d'exploitation	34 770,08	42 992,14
. Dotation provisions pour créances douteuses	12 065,47	15 247,72
. Autres charges	38 393,03	39 897,00
TOTAL II : Charges d'exploitation	200 439,89	152 668,47
RESULTAT D'EXPLOITATION	-198 339,14	-152 668,45
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges	-5 917,56	-2 897,70
TOTAL I : Produits exceptionnels	-5 917,56	-2 897,70
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	-5 917,56	-2 897,70
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-5 917,56	-2 897,70
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
RESULTAT NET	614 893,78	236 378,18

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

Provisions pour gros entretien

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2019		2018	
Valeur nette comptable		26 069 262,20		25 062 952,00
Coût historique	26 069 262,20		20 340 136,20	
Construction en cours			4 722 815,80	
Valeur actuelle (selon les expertises)		26 590 000,00		21 010 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Constructions	20 168 835,00	5 596 015,00		25 764 850,00
Immobilisations en cours	171 301,20	133 111,00		304 412,20
Aménagements	4 722 815,80		4 722 815,80	
TOTAUX	25 062 952,00	5 729 126,00	4 722 815,80	26 069 262,20
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2019		2018	
Immobilisations financières		2 857,78		2 857,78
Fonds de Roulement Syndics	2 857,78		2 857,78	
Créances	2019		2018	
Locataires		34 122,74		31 764,47
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-28 404,27		-18 438,80
Autres créances		1 614,68		366,28
Comptes de gérants extérieurs	1 614,68		366,28	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Créances locatives	18 438,80	12 065,47	2 100,00	28 404,27
TOTAUX	18 438,80	12 065,47	2 100,00	28 404,27
Valeurs de Placements et disponibilités	2019		2018	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		690 597,68		1 623 714,97
Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		92 870,85		62 136,80
Dettes d'exploitation		418 790,13		437 996,61
• Fournisseurs à payer	5 227,00		42 374,40	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	364 218,48		354 760,35	
• Fournisseurs factures non parvenues	97 709,52		78 300,84	
• Etat charges à payer				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-48 999,77		-38 073,88	
• Comptes de sinistres à régulariser				
• Comptes travaux immeubles à payer	634,90		634,90	
Dettes diverses		165 487,20		118 786,00
• Associés capital à rembourser				
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	165 487,20		118 786,00	
• Dividendes à régulariser				
Comptes de régularisation Actif et Passif	2019		2018	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2019

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	26 069 262,20	26 590 000,00	20 340 136,20	21 010 000,00
TOTAL	26 069 262,20	26 590 000,00	20 340 136,20	21 010 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations			4 722 815,80	4 722 815,80
TOTAL			4 722 815,80	4 722 815,80
TOTAL GÉNÉRAL	26 069 262,20	26 590 000,00	25 062 952,00	25 732 815,80

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
Capital		24 366 400,00		24 366 400,00
Prime d'émission		6 020 350,00		6 020 350,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-3 583 710,00		-3 583 710,00
• Frais d'acquisition		-743 360,44		-743 360,44
• Frais de publicité légale		-1 577,58		-7 495,14
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		32 112,87		15 032,09
Résultat de l'exercice		614 893,78		236 378,18
Acompte sur dividendes		-612 206,00		-219 297,40
	Total	26 092 902,63	Total	26 084 297,29

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		960 318,50		453 836,77
Produits ayant leur contrepartie en charges		11 541,11		5 146,09
• Refacturation taxes ordures ménagères	11 541,11		5 146,09	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	971 859,61	TOTAL	458 982,86
Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges refacturés aux locataires		64 059,00		30 360,00
Travaux entretien des immeubles		20 338,02		17 002,00
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		794,42		229,73
Charges non récupérables du patrimoine locatif		55 099,25		28 216,50
Honoraires d'expertises		18 336,00		-5 872,00
	TOTAL	158 626,69	TOTAL	69 936,23
Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		0,75		0,02
Reprise des provisions pour créances douteuses		2 100,00		
	TOTAL	2 100,75	TOTAL	0,02
Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		84 506,91		37 846,94
- Rémunération des gérants extérieurs		30 704,40		16 684,67
- Frais contentieux		9 224,68		4 778,63
- Honoraires de location + état des lieux		25 545,40		38 213,51
- Provisions pour créances douteuses		12 065,47		15 247,72
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		38 393,03		39 897,00
- Honoraires divers			1 337,54	
- Honoraires des commissaires aux comptes	17 168,00		14 314,00	
- Honoraires dépositaire	13 635,44		13 539,72	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	6 993,82		10 013,31	
- Cotisations diverses	594,41		517,18	
- Frais bancaires			174,00	
- Ajustement des comptes	1,36		1,25	
	TOTAL	200 439,89	TOTAL	152 668,47
Produits financiers	2019		2018	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	
Charges financières	2019		2018	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	
Produits exceptionnels	2019		2018	
- Solde locataires partis et sans adresse				
- Frais d'acquisitions*		-5 917,56		-2 897,70
- Transfert de charges)				
	TOTAL	-5 917,56	TOTAL	-2 897,70
Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Frais d'acquisitions				
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Transfert de charges* (correspond aux produits exceptionnels)		-5 917,56		-2 897,70
	TOTAL	-5 917,56	TOTAL	-2 897,70

* Régularisation des frais d'acquisition des immeubles sur exercices antérieurs.

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	84 506,91
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant

Evénements postérieurs à la date de clôture

Les états financiers de la SCPI ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. La société, compte tenu du caractère récent du démarrage de la crise sanitaire n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêt des comptes par la société de gestion des états financiers 2019 de la SCPI, la direction de la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remette en cause les estimations retenues pour l'arrêt des comptes 2019.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Immovalor Gestion s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document, elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.

Principes généraux

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

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

Le personnel d'Immovalor Gestion n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.

Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

La rémunération variable n'est pas versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences de la directive AIFM. L'ensemble des rémunérations est versé en numéraire.

La quote-part de masse salariale affectée aux primes et bonus n'est en aucune sorte susceptible d'atteindre un montant relatif de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la société de gestion.

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques. Les membres du Comité de Direction d'Immovalor Gestion sont considérés dans leur ensemble comme des preneurs de risques.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2019 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2019 (€)	Primes variables perçues en 2019 (au titre de 2018) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	41	2 763 472 €	391 907 €
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,6	1 310 574 €	243 022 €

⁽¹⁾ Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

⁽²⁾ 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.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2019, les 27 mars et 26 novembre 2019 afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2019. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du commissaire aux comptes. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

Les 3 derniers immeubles du patrimoine de la SCPI ont été livrés en 2019 ; l'activité de la société de gestion a été intensive en matière de commercialisation. Elle se reflète dans l'évolution du taux d'occupation qui s'élève à 97,25 % au 4ème trimestre 2019.

La progression du résultat permet la distribution d'un revenu annuel brut de 20,10 € par part (contre 7,20 € en 2018) et une légère augmentation du report à nouveau qui sera porté à 34.800,65 €.

Nous relevons avec satisfaction que notre SCPI a déjà quasiment absorbé les frais inhérents à l'acquisition du patrimoine : la valeur vénale estimée par l'expert de votre patrimoine se maintient presque au niveau du prix de revient tous frais inclus (-0,8 %). C'est un bon signe quant à la localisation des actifs acquis.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2019.

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

Fait à Paris La Défense, le 17 mars 2020
Le Président du Conseil de Surveillance
Christian BOUTHIE

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 3
C/O Immovalor Gestion
1 Cours Michelet
92800 Puteaux

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note I-ETAT DU PATRIMOINE de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 3 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 20209
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier
SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 3
C/O Immovalor Gestion
1 cours Michelet
92800 Puteaux

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Rémunération de la société de gestion

a) Commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles.

Au titre de 2019, cette commission est nulle en l'absence d'augmentation de capital sur l'exercice.

b) Commission de gestion

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

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

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

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

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 84 506,91 €

Rapport spécial du commissaire aux comptes

c) Commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % hors taxes du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

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

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

Au titre de 2019, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

d) Commission de cession de parts sociales

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la société de gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € hors taxes est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

Au titre de 2019, cette commission est nulle en l'absence de cession de parts sur l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2020
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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 614.893,78 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice 2019	614.893,78 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	32.112,87 €
Donne un résultat distribuable de	<u>647.006,65 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Dividendes déjà versés	612.206,00 €
Report à nouveau	34.800,65 €
	<u>647.006,65 €</u>

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 856,68 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 873,78 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.061,39 € par part.

Septième résolution

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

immovalor ■ ■
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 