



Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2020

*immo*valor 
GESTION

Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	17
ANNEXE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 84.035.000 €

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

529 267 221 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 11-31 du 26/08/2011.

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.

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général

Christian CUTAYA : Directeur Général Délégué

Eva Bouhnik GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Monsieur Christian BOUTHIE

Membres :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie-José DUTEURTRE

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Commissaire aux Comptes

SOFIDEM & Associés – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Expert immobilier

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

RAPPORT DE LA 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, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements s'est stabilisée. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages expliquent ce ralentissement. En effet, en juin 2020, le nombre de prêts bancaires accordés est en très nette baisse avec - 11,7 % contre + 3,4 % en juin 2019. Après avoir atteint des niveaux historiquement bas, le taux d'apport moyen repart à la hausse à + 8 % contre - 5,2 % un an plus tôt. L'assouplissement des conditions d'accès au financement a permis l'accession à la propriété de la plupart des ménages français. Le durcissement de ces conditions suite à la crise pourrait toucher les ménages les plus modestes.

Néanmoins, le marché résidentiel semble résilient et les taux d'intérêts bas restent un facteur de soutien à la demande.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique (+ 31 % par rapport à 2019), les réservations se sont fortement ralenties au cours du 2ème trimestre. Cette chute de l'activité dans la construction neuve peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction.

Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021, bien que le secteur bénéficie de mesures de soutien : prolongation du dispositif Pinel jusqu' en 2024, mesures d'aide au BTP...

A l'inverse, dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse, la part des acquisitions au titre d'un investissement locatif représentant près de 30 % des transactions.

Le budget moyen d'investissement est de 233.000 euros, ce qui représente un studio de 22 mètres carrés à Paris et un F3 de 60 mètres carrés avec balcon à Marseille.

Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990.000 ventes.

Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de + 5,5 % des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème trimestre 2019. Notons que les prix de l'ancien varient plus que ceux du neuf, à savoir respectivement + 5,8 % et + 2,3 % en un an. La hausse des prix concerne l'ensemble du territoire français.

En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.500 € d'après les Notaires de Paris, soit + 8 % en un an. En province, les prix suivent la tendance francilienne (hors Paris). Ceux-ci sont en hausse de + 5,5 %, performance tirée par les grandes métropoles notamment Lyon, Bordeaux, Nantes et Toulouse. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers. Néanmoins, certaines zones comme Nantes, Lille ou Strasbourg devraient rester dynamiques.

S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec + 0,3 % au 2ème trimestre 2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32 €/m². En IDF, le prix moyen se situe à 25 €/m². Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19 €/m² pour Nice et Aix-en-Provence, 17 €/m² pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2021, l'immobilier résidentiel devrait continuer à bénéficier de l'effet de valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers et la faiblesse de rendement des placements de taux.

Pour la SCPI Allianz DomiDurable, les tendances les plus marquantes de 2020 se résument comme suit :

- L'augmentation de la valeur d'expertise de 1,54 %.
- La quasi-stabilité du taux d'occupation financier : 97,35 % en 2020 contre 97,81 % en 2019.
- Une hausse du dividende annuel passant de 36 € par part en 2019 à 36,90 € en 2020.

Le capital social

La société a été immatriculée le 27 décembre 2010, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2011 après clôture de sa seconde augmentation de capital.

Rappel :

Capital social	84.035.000 €
Nombre de parts	67 228
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	1 981

Évolution du capital

Date d'immatriculation	27 décembre 2010	Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	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 (€)*
2016	84.035.000	-	67.228	1.942	-	999,00
2017	84.035.000	-	67.228	1.942	-	1.026,75
2018	84.035.000	-	67.228	1.967	-	999,00
2019	84.035.000	-	67.228	1.969	-	999,00
2020	84.035.000	-	67.228	1.981	-	1.010,10

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2020

Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013 pour un montant total de 88.630.182 € frais et droits inclus.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2020. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 92.190.000 € en hausse de 4,02 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en progression de 1,54 % par rapport à l'année précédente (90.790.000 €).

Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

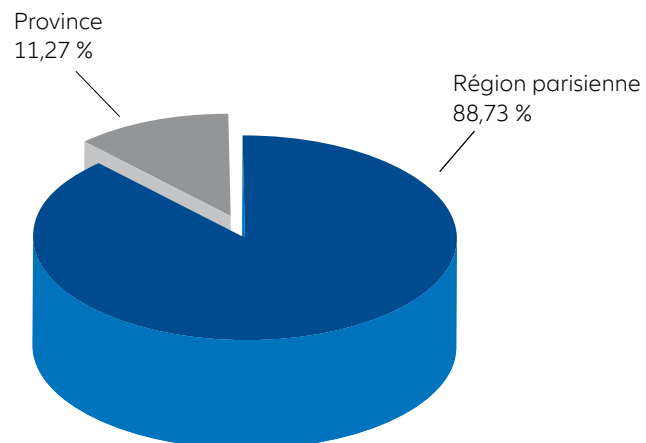
Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2019 et 2020

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 (€)	Travaux d'aménagement (€)	Montants versés (€)	Montants restant à verser (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Valeur d'expertise 2020 (€)	Date de dernière visite
98 avenue de la Jarre 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	31/05/2012	Habitation	1308	4 704 490		4 704 490		4 704 490	64 984			23/09/2019
				20 appart.										
950 rue Nina Simone 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	29/09/2013	25/07/2013	Habitation	441	1 498 237		1 498 237		1 498 237	26 555			15/11/2018
				6 appart.										
66 Allée du Tiers Etat 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	12/03/2014	Habitation	305	1 213 534	5 014	1 218 548		1 218 548	21 888			15/11/2018
				6 appart.										
2 à 8 rue Paul Roos 59290 WASQUEHAL	27/12/2012	21/10/2013	07/11/2013	Habitation	1015	3 175 792	2 400	3 178 192		3 178 192	56 030			30/09/2018
				16 appart.										
PROVINCE				48 appart	3 069	10 592 053	7 414	10 599 466		10 599 466	169 457	10 380 000	10 390 000	
14-16 rue Jules Ferry 77360 VAIRES SUR MARNE	27/06/2013	15/10/2014	22/12/2014	Habitation	445	1 601 820		1 601 820		1 601 820	22 774			21/09/2019
				8 appart.										
7 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	22/12/2015	Habitation	704	2 951 340		2 951 340		2 951 340	11			26/09/2019
				12 appart.										
39/41 promenade du Verger 92130 ISSY LES MOULINEAUX	28/07/2011	15/11/2013	28/05/2013	Habitation	1341	8 048 580		8 048 580		8 048 580	110 133			07/11/2018
				22 appart.										
7/9/10 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	07/03/2014	20/12/2011	Habitation	1818	12 088 092		12 088 092		12 088 092	5 700			04/09/2019
				30 appart.										
1 - 3 avenue du Docteur Ténine 92160 ANTONY	28/12/2012	05/02/2015	12/03/2015	Habitation	2262	11 134 627		11 134 627		11 134 627	141 361			21/09/2020
				36 appart.										
32-34 avenue de Verdun 92250 LA GARENNE COLOMBES	10/01/2013	26/11/2013	08/08/2012	Habitation	584	3 387 142		3 387 142		3 387 142	47 015			12/11/2018
				9 appart.										
23 place du Marché 92370 CHAVILLE	19/12/2012	30/01/2015	18/02/2015	Habitation	1709	10 336 132		10 336 132		10 336 132	124 561			22/10/2020
				30 appart.										
10 bis Rue du Docteur Ledhermann 92310 SEVRES	10/10/2012	07/04/2015	16/01/2016	Habitation	673	4 188 050		4 188 050		4 188 050	49 630			22/10/2020
				10 appart.										
50 avenue Laplace 94110 ARCUEIL	22/02/2013	10/02/2015	11/02/2015	Habitation	1716	8 656 733		8 656 733		8 656 733	103 892			22/10/2020
				29 appart.										
27 rue de la Gaîté 94170 LE PERREUX SUR MARNE	25/07/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation	1162	6 106 044		6 106 044		6 106 044	104 242			05/09/2019
				20 appart.										
25 avenue du Marais 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	25/06/2013	24/09/2014	26/09/2014	Habitation	1052	4 186 522		4 186 522		4 186 522	0			26/09/2019
				19 appart.										
4 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	12/06/2012	26/05/2014	29/07/2014	Habitation	891	4 391 545		4 391 545		4 391 545	75 312			21/09/2019
				18 appart.										
RÉGION PARISIENNE				243 appart	14 358	77 076 628		77 076 628		77 076 628	784 631	80 410 000	81 800 000	
TOTAL GÉNÉRAL				291 appart	17 427	87 668 680	7 414	87 676 094		87 676 094	954 088	90 790 000	92 190 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région parisienne	88,73%
Province	11,27%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



14/16, rue Jules Ferry - Vaires-sur-Marne
Allianz DomiDurable

Gestion immobilière

La gestion locative est toujours en rythme de croisière.

Le taux d'occupation financier reste stable : il est passé de 97,81 % en 2019 à 97,35 % en 2020. D'un niveau de 97,14 % au dernier trimestre 2019, il est passé au premier trimestre 2020 à 98,11 %, avant de connaître une légère hausse au deuxième trimestre à 97,28 %, puis 97,28 % au troisième trimestre, pour atterrir à 96,74 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2020, sur les 291 appartements détenus, la SCPI a enregistré 58 départs et 54 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 18,56 % à comparer à un taux de 24,05 % en 2019.

Ce taux moyen est dépassé à Montmorency (5 relocations sur 18 appartements), à Marseille (5 relocations sur 20 appartements), à Montmorency (5 relocations sur 18 appartements), au Perreux sur Marne (6 relocations sur 20 appartements), à Sèvres (4 relocations sur 10 appartements), à Chaville (9 relocations sur 30 appartements) et à Wasquehal (4 relocations sur 16 appartements).

13 appartements (730 m²) étaient vacants au 31 décembre 2020 : 2 à Issy les Moulineaux, 2 à Montpellier, 1 à Marseille, 1 au Perreux sur Marne, 1 à Wasquehal, 4 à Antony, 1 à Arcueil et 1 à Vaires sur Marne, avec une durée moyenne de vacance de 66 jours.

Les loyers en relocation sont en baisse de 0,34 % par rapport aux loyers de sortie, soit 17,10 €/m² pour les loyers entrants et 17,16 €/m² pour les loyers sortants.

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 3.535.240,37 €, sont légèrement en hausse (+ 0,47 %) par rapport à 2019 (3.518.702,27 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de - 0,38 % soit 510.866,51 € en 2020 (512.827,13 € en 2019).

Ceci résulte à la fois de :

- La baisse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 108.562,73 € (152.129,66 € en 2019), due à des régularisations sur reddition de charges des années antérieures, inférieures en 2020 (- 80.195 €) à celles de 2019 (- 62.163 €), ainsi que d'un ajustement à la baisse des provisions en fonction du réalisé (0,82 €/m² fin 2020 contre 0,83 €/m² fin 2019).
- La hausse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 64.551,78 € (26.441,47 € en 2019), du fait de la comptabilisation en 2019 de la régularisation d'une provision sur un immeuble à Issy les Moulineaux.
- L'augmentation des impôts et taxes non récupérés pour 337.752,00 € (contre 334.256,00 € en 2019).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2019, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 3.024.373,86 € contre 3.005.875,14 € en 2019, en hausse de 0,62 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 16.042,84 € 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 %.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés 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.

Pour l'exercice 2020, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 29.527,74 € (30.195,66 € en 2019),
- un passage en pertes de créances de 754,31€ (444,11 € en 2019).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 15.727,07 €, le coût net des impayés s'établit à 13.800,67 € équivalent à 0,42 % des loyers (15.901,88 € en 2019 soit 0,46 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2020 est de 101.547,92 € (87.747,25 € en 2019).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses augmentent de 2,11 %, passant de 498.047,15 € en 2019 à 508.575,34 € en 2020. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (418.130,10 €), les frais de relocation et état des lieux (34.055,09 €), les honoraires des commissaires aux comptes (12.060,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (18.491,60 €), les frais de contentieux (23.076,75 €) et des cotisations diverses (1.964,10 €).

La perte d'exploitation résultante (-522.060,24 €) augmente de 1,67 % par rapport à 2019 (-513.498,62 €).

Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation

Résultat net 2020

Le résultat de votre SCPI s'établit à 2.503.052,52 € au 31/12/2020, en progression de 0,27 %, par rapport à 2019 (2.496.362,51 €).

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	2.503.052,02 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	231.572,38 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 2.734.624,40 €

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividendes déjà versés	2.480.713,20 €
• Au report à nouveau à concurrence de	253.911,20 €
	<hr/> 2.734.624,40 €

Un revenu brut annuel de 36,90 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice.

Perspectives 2021

L'activité principale de l'année 2021 restera la gestion du parc immobilier, avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation.

Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation, votre société restera également vigilante quant à la progression des charges et des impayés.

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

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCÉLLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300.000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable qui se sont placés sous ce régime bénéficient dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011. Cette réduction s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2020		2019	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	87 676 094	1 304,16	87 676 094	1 304,16
Valeur nette des autres actifs	362 329	5,39	339 990	5,06
Valeur comptable	88 038 423	1 309,55	88 016 084	1 309,22
Valeur vénale hors droits hors taxes	92 190 000	1 371,30	90 790 000	1 350,48
Valeur nette des autres actifs	362 329	5,39	339 990	5,06
Valeur de réalisation ⁽²⁾	92 552 329	1 376,69	91 129 990	1 355,54
Droit : 6,90 %	6 361 110	94,62	6 264 510	93,18
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	13 488 196	200,63	13 281 068	197,55
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	112 401 635	1 671,95	110 675 568	1 646,27

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

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2020.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2020.

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.

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 de l'IFI au titre du 1er janvier 2021 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,61%	1.376,69	1.371,30

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 loué 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 du capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement en novembre 2024.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal. 89 parts ont été échangées sur le marché secondaire de la SCPI.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions 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.)
2016	123	0,18	7	NC	5872
2017	98	0,15	35	NC	5010
2018	51	0,08	101	NC	2579
2019	89	0,13	0	NC	8891
2020	57	0,08	52	NC	9659

Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 266,09	1 289,25	1 301,40	1 317,87	1 355,54	1 376,69
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	36,00	36,00*	36,00**	36,00	36,90	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,84	2,79	2,77	2,73	2,72	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) ⁽²⁾	0,60	3,49	2,80	2,31	3,44	

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par la valeur de réalisation.

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

^(*) Sur le dividende de 36 € une partie, soit 1,83 € par part, est prélevée sur le report à nouveau. Ce montant est à rapprocher du produit de la reprise de provision pour gros entretien de 4,53 € par part imputée au report à nouveau.

^(**) dont 0,49 € prélevés sur le report à nouveau.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	84 035 000,00	-	84 035 000,00
Prime d'émission	16 752 100,00		16 752 100,00
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	155 417,87	76 154,51	231 572,38
- Commission de souscription	-13 002 588,09		-13 002 588,09
- Achat d'immeubles	-87 668 680,36		-87 668 680,36
- Travaux immobilisés	-7 413,60		-7 413,60
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)			
= Sommes restant à investir	263 835,82	76 154,51	339 990,33

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	51,04	98,52%	50,41	98,59%	50,85	98,51%	51,58	98,54%	51,83	98,55%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	0,77	1,48%	0,72	1,41%	0,77	1,49%	0,76	1,46%	0,76	1,45%
TOTAL revenus	51,81	100,00%	51,14	100,00%	51,62	100,00%	52,34	100,00%	52,59	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,12	11,82%	5,98	11,69%	6,10	11,81%	6,19	11,83%	6,22	11,83%
Autres frais de gestion	1,03	1,99%	1,74	3,41%	1,59	3,08%	1,21	2,31%	1,35	2,56%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,46	0,89%	1,38	2,70%	1,98	3,84%	0,39	0,75%	0,96	1,83%
Charges locatives non récupérées	6,34	12,24%	7,11	13,90%	6,42	12,44%	7,23	13,82%	6,64	12,62%
Sous-total charges externes	13,96	26,94%	16,21	31,70%	16,09	31,18%	15,03	28,72%	15,16	28,83%
Charges exceptionnelles	-0,04	-0,08%					0,01	0,01%		
Produits exceptionnels	-0,04	-0,08%					0,06	0,11%	0,01	0,02%
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,09	4,03%								
- autres	0,26	0,50%	0,75	1,47%	0,01	0,01%	0,23	0,44%	0,21	0,39%
Sous-total charges internes	2,35	4,53%	0,76	1,48%	0,01	0,02%	0,18	0,34%	0,19	0,37%
TOTAL charges	16,31	31,48%	16,97	33,18%	16,10	31,20%	15,21	29,05%	15,36	29,20%
RÉSULTAT COURANT	35,50	68,52%	34,17	66,82%	35,51	68,80%	37,13	70,95%	37,23	70,80%
Variation report à nouveau	-0,50	-0,96%	-1,83	-3,58%	-0,49	-0,94%	1,13	2,16%	0,33	0,63%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	69,49%	36,00	70,40%	36,00	69,74%	36,00	68,78%	36,90	70,16%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	69,49%	36,00	70,40%	36,00	69,74%	36,00	68,78%	36,90	70,16%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au 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) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

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.
- Obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et vigilance à l'égard des personnes politiquement exposées.
- Respect de la réglementation sur la protection des données personnelles

Des procédures sont formalisées 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 2020 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 (risque de contrepartie) ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

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

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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 2020 (en €)

	2020		2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	87 676 093,96	92 190 000,00	87 676 093,96	90 790 000,00
• Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
TOTAL	87 676 093,96	92 190 000,00	87 676 093,96	90 790 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	38 561,94	38 561,94	38 561,94	38 561,94
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	130 207,54	130 207,54	115 039,35	115 039,35
• Autres créances	-111 406,46	-111 406,46	21 336,51	21 336,51
• Provisions pour dépréciation des créances	-101 547,92	-101 547,92	-87 747,25	-87 747,25
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 780 611,28	1 780 611,28	1 514 207,21	1 514 207,21
TOTAL	1 736 426,38	1 736 426,38	1 601 397,76	1 601 397,76
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-292 986,46	-292 986,46	-287 397,43	-287 397,43
• Dettes d'exploitation	-273 236,72	-273 236,72	-295 455,75	-295 455,75
• Dettes diverses	-807 874,05	-807 874,05	-678 554,25	-678 554,25
TOTAL	-1 374 097,23	-1 374 097,23	-1 261 407,43	-1 261 407,43
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	88 038 423,11		88 016 084,29	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		92 552 329,15		91 129 990,33

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 (en €)

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	84 035 000,00			84 035 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	16 752 100,00			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-13 002 588,09			-13 002 588,09
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	155 417,87	76 154,51		231 572,38
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	2 496 362,51	-2 496 362,51	2 503 052,02	2 503 052,02
Acomptes sur distribution	-2 420 208,00	2 420 208,00	-2 480 713,20	-2 480 713,20
TOTAL GÉNÉRAL	88 016 084,29		22 338,82	88 038 423,11

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2020 (en €)

	2020	2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	3 484 417,56	3 467 344,25
. Produits ayant leur contrepartie en charges	50 822,81	51 358,02
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	3 535 240,37	3 518 702,27
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	337 752,00	334 256,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	64 551,78	26 441,47
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	108 562,73	152 129,66
TOTAL II : Charges immobilières	510 866,51	512 827,13
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	3 024 373,86	3 005 875,14
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	315,77	6,30
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	15 727,07	14 737,89
TOTAL I : Produits d'exploitation	16 042,84	14 744,19
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	418 130,10	416 314,88
. Diverses charges d'exploitation	57 131,84	46 450,99
. Dotation provisions pour créances douteuses	29 527,74	30 195,66
. Autres charges	32 559,08	34 837,17
. Pertes sur créances irrécouvrables	754,32	444,11
TOTAL II : Charges d'exploitation	538 103,08	528 242,81
RESULTAT D'EXPLOITATION	-522 060,24	-513 498,62
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	738,40	
. Transfert de charges		3 985,99
TOTAL I : Produits exceptionnels	738,40	3 985,99
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	738,40	3 985,99
RESULTAT NET	2 503 052,02	2 496 362,51

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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 ».

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 pertes sur créances irrécouvrables ;
- 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, COMPTE DE RESULTAT ET HORS BILAN

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2020		2019	
Valeur nette comptable		87 676 093,96		87 676 093,96
Coût historique	87 676 093,96		87 676 093,96	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		92 190 000,00		90 790 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2019	acquisitions	cessions	31/12/2020
Constructions	87 668 680,36			87 668 680,36
Aménagements	7 413,60			7 413,60
TOTAUX	87 676 093,96			87 676 093,96

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2020		2019	
Immobilisations financières		38 561,94		38 561,94
Fonds de Roulement Syndics	38 561,94		38 561,94	

Créances	2020		2019	
Locataires		130 207,54		115 039,35
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-101 547,92		-87 747,25
Autres créances		-111 406,46		21 336,51
Comptes de gérants extérieurs	-111 406,46		21 336,51	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2019	Dotations 2020	Reprises 2020	31/12/2020
Créances locatives	87 747,25	29 527,74	15 727,07	101 547,92
TOTAUX	87 747,25	29 527,74	15 727,07	101 547,92

Valeurs de Placements et disponibilités	2020		2019	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 780 611,28		1 514 207,21

Dettes	2020		2019	
Dépôts de garantie des locataires		292 986,46		287 397,43
Dettes d'exploitation		273 236,72		295 455,75
• Fournisseurs à payer	4 000,00		8 800,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	0,00		738,40	
• Fournisseurs factures non parvenues	444 991,58		371 113,46	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-175 754,86		-85 196,11	
• Etat charges à payer				
• Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		807 874,05		678 554,25
• Associés capital à rembourser				
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	705 894,00		611 757,00	
• Dividendes à régulariser	101 980,05		66 797,25	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2020		2019	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2020		2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	87 676 093,96	92 190 000,00	87 676 093,96	90 790 000,00
TOTAL	87 676 093,96	92 190 000,00	87 676 093,96	90 790 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	87 676 093,96	92 190 000,00	87 676 093,96	90 790 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2020		2019	
Capital		84 035 000,00		84 035 000,00
Prime d'émission		16 752 100,00		16 752 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-12 005 803,81		-12 005 803,81
• Frais d'acquisition		-957 722,48		-957 722,48
• Frais de publicité légale		-39 061,80		-39 061,80
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Acptes/distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau		231 572,38		155 417,87
Résultat de l'exercice		2 503 052,02		2 496 362,51
Acompte sur dividendes		-2 480 713,20		-2 420 208,00
	Total	88 038 423,11	Total	88 016 084,29

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2020		2019	
Loyers		3 484 417,56		3 467 344,25
Produits ayant leur contrepartie en charges		50 822,81		51 358,02
• Refacturation taxes ordures ménagères	50 822,81		51 358,02	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	3 535 240,37	TOTAL	3 518 702,27

Charges immobilières	2020		2019	
Impôts et taxes non récupérés		337 752,00		334 256,00
Travaux entretien des immeubles		64 551,78		26 441,47
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		8 381,90		7 664,83
Charges non récupérables du patrimoine locatif		91 860,83		111 460,83
Honoraires d'expertises		8 320,00		33 004,00
	TOTAL	510 866,51	TOTAL	512 827,13

Produits d'exploitation de la Société	2020		2019	
Ajustement des comptes		315,77		6,30
Reprise des provisions pour créances douteuses		15 727,07		14 737,89
	TOTAL	16 042,84	TOTAL	14 744,19

Charges d'exploitation de la Société	2020		2019	
- Rémunération de la Société de Gestion		269 083,33		275 437,14
- Rémunération des gérants extérieurs		149 046,77		140 877,74
- Frais contentieux		23 076,75		19 075,73
- Honoraires de location + état des lieux		34 055,09		27 375,26
- Provisions pour créances douteuses		29 527,74		30 195,66
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		33 313,40		35 281,28
- Honoraires divers	39,00			
- Honoraires des commissaires aux comptes	12 060,00		14 460,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	18 491,60		18 405,80	
- Cotisations diverses	1 964,10		1 966,08	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables	754,32		444,11	
- Ajustement des comptes	4,38		5,29	
	TOTAL	538 103,08	TOTAL	528 242,81

Hors provisions créances douteuses

Produits financiers	2020		2019	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2020		2019	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2020		2019	
- Solde locataires partis et sans adresse		738,40		
	TOTAL	738,40	TOTAL	

Charges exceptionnelles	2020		2019	
	TOTAL		TOTAL	

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2020
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	269 083,33
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

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⁽¹⁾. 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 2020 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2020 (€)	Primes variables perçues en 2020 (au titre de 2019) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	44,6	3 291 611	408 156
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,7	1 434 059	243 958

⁽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.

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 2020. 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'observation à formuler sur ce document.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (92.190.000 €) par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine à 1,54 % par rapport à l'exercice 2019 (90.790.000 €), une progression de 4,02 %, entre la valeur du patrimoine et son prix d'acquisition frais inclus (88.630.182 €), patrimoine dont la composition est restée inchangée.

Nous observons une progression du résultat net, avec une légère hausse des produits locatifs et une légère diminution des charges immobilières.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un très bon coût net des impayés (représente 0,42% des loyers).

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2020, les 3 mars et 14 décembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 36,90 € par part, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (36 € par part) sans prélèvement sur le report à nouveau qui sera augmenté à 253.911,70 € (soit 3,78 € par part).

Pour les associés, la valeur du patrimoine dépasse le prix d'acquisition (hors commission de souscription), la valeur de réalisation au 31 décembre 2020 étant de 1.376,69 €.

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 2020. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2020.

Enfin, 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.

Au regard de la crise sanitaire, cette assemblée se tiendra à huis clos. Nous vous conseillons de voter par correspondance, ou donner un pouvoir un associé présent.

Fait à Paris La Défense, le 05 mars 2021
Le Président du Conseil de Surveillance
Christian BOUTHIE

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note V de l'annexe des comptes annuels concernant les événements postérieurs à la date de clôture qui évoque le contexte de crise sanitaire.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 « Etat du patrimoine au 31 décembre 2020 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion. 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.

VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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.

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

En outre :

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

Fait à Paris, le 7 avril 2021
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées l'Assemblée Générale

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

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 2020, 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, tel 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, d'information des associés, d'organisation des assemblées).

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

- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert externe en évaluation ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- 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 honoraires d'architectes et de bureaux d'études ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles ;
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles ;
- les frais exceptionnels de recherche des locataires, les frais de contentieux et de procédure ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 269.083 €.

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 % HT 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 2020, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

Fait à Paris, le 07 avril 2021
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
Anne-Catherine LAUFER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 2.503.052,52 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat net de l'exercice 2020, soit	2.503.052,02 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	231.572,38 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 2.734.624,40 €

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

• distribution correspondant aux acomptes déjà versés	2.480.713,20 €
• Report à nouveau	253.911,20 €
	<hr/> 2.734.624,40 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.309,55 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.376,69 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.671,95 € par part.

Septième 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.

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).

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 