



Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2019

*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.

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 Bernard BIRGAND

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie José DUTEURTRE

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Georges PUIPIER

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 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 raréfaction 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

À 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.



98, Avenue de la Jarre - Marseille
Allianz DomiDurable

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

- L'augmentation de la valeur d'expertise de 2,79 %.
- Le maintien du taux d'occupation financier : 97,81 % en 2019 contre 97,89 % en 2018.
- Le maintien du dividende annuel à 36 €.

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	1 969

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'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	84.035.000	-	67.228	1.932	-	na
2016	84.035.000	-	67.228	1.942	-	999,00
2017	84.035.000	-	67.228	1.942	-	1026,75
2018	84.035.000	-	67.228	1967	-	999,00
2019	84.035.000	-	67.228	1,969	-	999,00

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

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.

Le patrimoine devrait rester identique jusqu'à la dissolution de la société.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2019. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 90.790.000 € en hausse de 2,44 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en progression de 2,79 % par rapport à l'année précédente (88.330.000 €).

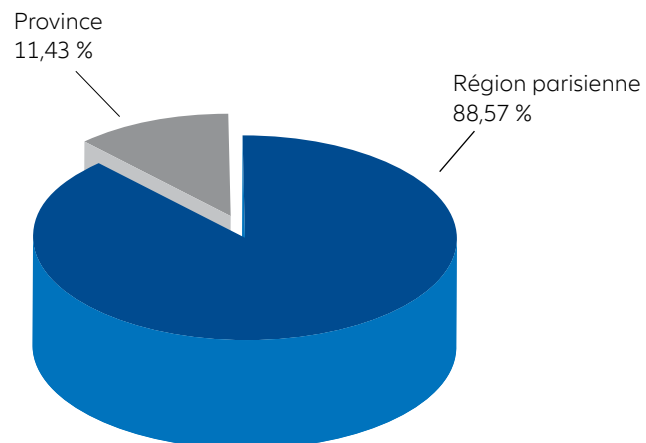
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

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 (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Date de dernière visite
14-16 rue Jules Férry	27/06/2013	15/10/2014	22/12/2014	Habitation	445	1 601 820		1 601 820	22 774			21/09/2019
77360 VAIRES SUR MARNE				8 appart.								
Boulevard du Château	27/02/2013	21/01/2015	22/12/2013	Habitation	703	2 951 340		2 951 340	11			26/09/2019
78280 GUYANCOURT				12 appart.								
32-34 avenue de Verdun	10/01/2013	26/11/2013	08/08/2012	Habitation	584	3 387 142		3 387 142	47 015			12/11/2018
92250 LA GARENNE COLOMBES				9 appart.								
39/41 promenade du Verger	28/07/2011	15/11/2013	28/05/2013	Habitation	1 341	8 048 580		8 048 580	110 133			07/11/2018
92130 ISSY LES MOULINEAUX				22 appart.								
7/9/10 rue du Passeur de Boulogne	22/12/2011	07/03/2014	20/12/2011	Habitation	1 818	12 088 092		12 088 092	5 700			04/09/2019
92130 ISSY LES MOULINEAUX				30 appart.								
1 - 3 avenue du Docteur Ténine	28/12/2012	05/02/2015	12/03/2015	Habitation	2 262	11 134 627		11 134 627	141 361			22/10/2015
92160 ANTONY				36 appart.								
10 bis Rue du Docteur Ledhermann	10/10/2012	07/04/2015	16/01/2016	Habitation	673	4 188 050		4 188 050	49 630			06/11/2015
92310 SEVRES				10 appart.								
23 place du Marché	19/12/2012	30/01/2015	18/02/2015	Habitation	1 709	10 336 132		10 336 132	124 561			05/11/2015
92370 CHAVILLE				30 appart.								
50 avenue Laplace	22/02/2013	10/02/2015	11/02/2015	Habitation	1 716	8 656 733		8 656 733	103 892			22/10/2015
94110 ARCUEIL				29 appart.								
27 rue de la Gaîté	25/07/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation	1 162	6 106 044		6 106 044	104 242			05/09/2019
94170 LE PERREUX SUR MARNE				20 appart.								
25 avenue du Marais	25/06/2013	24/09/2014	26/09/2014	Habitation	1 052	4 186 522		4 186 522				26/09/2019
95130 FRANCONVILLE LA GARENNE				19 appart.								
4 rue Jean Monnet	12/06/2012	26/05/2014	29/07/2014	Habitation	891	4 391 545		4 391 545	75 312			21/09/2019
95160 MONTMORENCY				18 appart.								
98 avenue de la Jarre	19/06/2012	04/02/2014	31/05/2012	Habitation	1 308	4 704 490		4 704 490	64 984			23/09/2019
13009 MARSEILLE				20 appart.								
950 rue Nina Simone	31/05/2012	29/09/2013	25/07/2013	Habitation	441	1 498 237		1 498 237	26 555			15/11/2018
34000 MONTPELLIER				6 appart.								
66 Allée du Tiers Etat	31/05/2012	20/12/2013	12/03/2014	Habitation	305	1 213 534	5 014	1 218 548	21 888			15/11/2018
34000 MONTPELLIER				6 appart.								
2 à 8 rue Paul Roos	27/12/2012	21/10/2013	07/11/2013	Habitation	1 015	3 175 792	2 400	3 178 192	56 030			30/09/2018
59290 WASQUEHAL				16 appart.								
TOTAL GÉNÉRAL				291 appart.	17 426	87 668 680	7 414	87 676 094	954 088	88 330 000	90 790 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région parisienne	88,57%
Province	11,43%
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 97,89 % en 2018 à 97,81 % en 2019. D'un niveau de 98,19 % au dernier trimestre 2018, il est passé au premier trimestre 2019 à 97,91 %, puis il a connu une légère hausse au deuxième trimestre à 98,37 %, ensuite une baisse à 97,81 % pour atterrir à 97,14 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2019, sur 291 appartements, 72 ont subi un départ et 70 ont été reloués au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 24,05 % à comparer à un taux de 22 % en 2018. Ce taux moyen est dépassé à Montpellier (2 relocations sur 6 appartements), à Marseille (5 relocations sur 20 appartements), à Chaville (8 relocations sur 30 appartements), à Wasquehal (6 relocations sur 16 appartements), à Antony (10 relocations sur 36 appartements), à Arcueil (7 relocations sur 29 appartements), à Guyancourt (3 relocations sur 12 appartements), à Franconville La Garenne (6 relocations sur 19 appartements) et à Vaires sur Marne (4 relocations sur 8 appartements)

9 appartements (482 m²) étaient vacants au 31 décembre 2019 : 1 à Marseille, 1 à Wasquehal, 3 à Antony, 1 à Montmorency et 3 à Chaville, avec une durée moyenne de vacance de 54 jours.

Les loyers en relocation sont en baisse de 0,46 % par rapport aux loyers de sortie, soit 16,11 €/m² pour les loyers entrants et 16,19 €/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 3.518.702,27 €, sont légèrement en hausse (+1,4 %) par rapport à 2018 (3.470.137,52 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 9,23 % soit 512.827,13 € en 2019 (564.988,22 € en 2018).

Ceci résulte à la fois de :

- La baisse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 26.441,47 € (133.267,52 € en 2018), du fait d'une régularisation au titre d'exercices antérieurs de provisions sur un immeuble à Issy les Moulineaux.
- D'une hausse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 111.460,83 € (92.497,38 € en 2018), due à des régularisations sur reddition de charges des années antérieures, inférieures en 2019 (-37.769 €) à celles de 2018 (-68.427€), ainsi que d'un ajustement à la baisse des provisions en fonction du réalisé (0,69 €/m² fin 2019 contre 0,77€/m² fin 2018).
- Une hausse des honoraires d'expertise à 33.004,00 €, s'expliquant par une sous-estimation de cette charge en 2018. Le montant annuel effectif depuis le démarrage des réactualisations quinquennales d'une partie des immeubles s'établit à environ 26.000 € l'an.
- Les impôts, taxes, et assurances non récupérables auprès des locataires pour 341.920,83 € (330.919,32 € en 2018).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2018, 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 3.005.875,14 € contre 2.905.149,30 € en 2018, en hausse de 3,47 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 14.744,19 € 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 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 30.195,66 € (23.364,54 € en 2018),
- un passage en pertes de créances pour 444,11 € (309,32 € en 2018).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 14.737,89 €, le coût net des impayés s'établit à 15.901,88 € équivalent à 0,46 % des loyers (772,47 € en 2018 soit 0,02 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2019 est de 87.747,25 € (72.289,48 € en 2018).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de 3,7 %, passant de 516.926,52 € en 2018 à 497.603,04 € en 2019. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (416.314,88 €), les frais de relocation et état des lieux (27.375,26 €), les honoraires des commissaires aux comptes (14.460,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (18.405,80 €), les frais de contentieux (19.075,73 €) et des cotisations diverses (1.966,08 €).

La perte d'exploitation résultante (-513.054,51 €) diminue de 0,83 % par rapport à 2018 (517.363,74 €). 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 2019

Le résultat de votre SCPI s'établit à 2.496.362,51 € au 31/12/2019, en progression de 4,56 %, par rapport à 2018 (2.387.476,24 €).

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	2.496.362,51 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	155.417,87 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 2.651.780,38 €

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividendes déjà versés	2.420.208,00 €
• Au report à nouveau à concurrence de	231.572,38 €
	<hr/> 2.651.780,38 €

Un revenu brut annuel de 36,00 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice.

Perspectives 2020

L'activité principale de l'année 2020 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.

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 Scellier BBC

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

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuies 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» :

	2019		2018	
	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	339 990	5,06	267 822	3,98
Valeur comptable	88 016 084	1 309,22	87 943 916	1 308,14
Valeur vénale hors droits hors taxes	90 790 000	1 350,48	88 330 000	1 313,89
Valeur nette des autres actifs	339 990	5,06	267 822	3,98
Valeur de réalisation ⁽²⁾	91 129 990	1 355,54	88 597 822	1 317,87
Droit : 6,90 %	6 264 510	93,18	6 094 774	90,66
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	13 281 068	197,55	12 912 626	192,07
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	110 675 568	1 646,27	107 605 223	1 600,60

⁽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 2019.

⁽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 2019.

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 l'IFI au titre du 1er janvier 2020 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,63%	1355,54 par part	1350,48 par part

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 prendra normalement fin 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.)
2015	-	-	54	-	-
2016	123	0,183	7	-	5872
2017	98	0,146	35	-	5010
2018	51	0,076	101	-	2579
2019	89	0,132	-	-	8891

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 287,60	1 266,09	1 289,25	1 301,40	1 317,87	1 355,54
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	31,65	36,00	36,00*	36,00**	36,00	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,46	2,84	2,79	2,77	2,73	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) ⁽²⁾	2,99	0,60	3,49	2,80	2,31	

⁽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

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	84 035 000		84 035 000
- Prime d'émission	16 752 100		16 752 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	188 150	-32 732	155 418
- Prélèvement sur prime d'émission ⁽¹⁾	-12 998 602	-3 986	-13 002 588
- Achat d'immeubles	-87 668 680		-87 668 680
- Travaux immobilisés	-7 414		-7 414
- Divers			
= Sommes restant à investir	300 554	-36 718	263 836

⁽¹⁾ La variation sur prélèvement sur primes d'émission concerne un ajustement sur exercices antérieurs.

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

	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	42,60	98,90%	51,04	98,52%	50,41	98,59%	50,85	98,51%	51,58	98,54%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,02	0,05%								
Produits divers	0,46	1,06%	0,77	1,48%	0,72	1,41%	0,77	1,49%	0,76	1,46%
TOTAL revenus	43,07	100,00%	51,81	100,00%	51,14	100,00%	51,62	100,00%	52,34	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,11	11,87%	6,12	11,82%	5,98	11,69%	6,10	11,81%	6,19	11,83%
Autres frais de gestion	2,38	5,53%	1,03	1,99%	1,74	3,41%	1,59	3,08%	1,21	2,31%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,40	0,94%	0,46	0,89%	1,38	2,70%	1,98	3,84%	0,39	0,75%
Charges locatives non récupérées	4,63	10,75%	6,34	12,24%	7,11	13,90%	6,42	12,44%	7,23	13,82%
Sous-total charges externes	12,53	29,09%	13,96	26,94%	16,21	31,70%	16,09	31,18%	15,03	28,72%
Produits exceptionnels	0,41	0,94%	-0,04	-0,08%					0,01	0,01%
Charges exceptionnelles		-0,01%	-0,04	-0,08%					0,06	0,11%
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,65	3,84%	2,09	4,03%						
- autres	0,04	0,09%	0,26	0,50%	0,75	1,47%	0,01	0,01%	0,23	0,44%
Sous-total charges internes	1,29	2,99%	2,35	4,53%	0,76	1,48%	0,01	0,02%	0,18	0,34%
TOTAL charges	13,82	32,08%	16,31	31,48%	16,97	33,18%	16,10	31,20%	15,21	29,05%
RÉSULTAT COURANT	29,26	67,92%	35,50	68,52%	34,17	66,82%	35,51	68,80%	37,13	70,95%
Variation report à nouveau	-2,39	-5,55%	-0,50	-0,96%	-1,83	-3,58%	-0,49	-0,94%	1,13	2,16%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	31,65	73,48%	36,00	69,49%	36,00	70,40%	36,00	69,74%	36,00	68,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	31,65	73,48%	36,00	69,49%	36,00	70,40%	36,00	69,74%	36,00	68,78%

⁽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.
- 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 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	87 676 093,96	90 790 000,00	87 676 093,96	88 330 000,00
• 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	90 790 000,00	87 676 093,96	88 330 000,00
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	115 039,35	115 039,35	112 259,17	112 259,17
• Autres créances	21 336,51	21 336,51	14 065,93	14 065,93
• Provisions pour dépréciation des créances	-87 747,25	-87 747,25	-72 289,48	-72 289,48
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 514 207,21	1 514 207,21	1 594 474,70	1 594 474,70
TOTAL	1 601 397,76	1 601 397,76	1 687 072,26	1 687 072,26
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-287 397,43	-287 397,43	-292 868,43	-292 868,43
• Dettes d'exploitation	-295 455,75	-295 455,75	-460 741,61	-460 741,61
• Dettes diverses	-678 554,25	-678 554,25	-665 640,41	-665 640,41
TOTAL	-1 261 407,43	-1 261 407,43	-1 419 250,45	-1 419 250,45
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Produits constatés d'avance				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	88 016 084,29		87 943 915,77	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		91 129 990,33		88 597 821,81

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	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	-12 998 602,10		-3 985,99	-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	188 149,63	-32 731,76		155 417,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	2 387 476,24	-2 387 476,24	2 496 362,51	2 496 362,51
Acomptes sur distribution	-2 420 208,00	2 420 208,00	-2 420 208,00	-2 420 208,00
TOTAL GÉNÉRAL	87 943 915,77		72 168,52	88 016 084,29

Engagement hors-bilan

Fin 2019, il restait 738 € à verser aux promoteurs après livraison de la totalité du patrimoine, aux titres des engagements pris lors des acquisitions en VEFA.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	3 467 344,25	3 418 582,16
. Produits ayant leur contrepartie en charges	51 358,02	51 555,36
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	3 518 702,27	3 470 137,52
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	334 256,00	325 357,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 441,47	133 267,52
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	152 129,66	106 363,70
TOTAL II : Charges immobilières	512 827,13	564 988,22
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	3 005 875,14	2 905 149,30
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	6,30	23,46
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	14 737,89	22 903,86
TOTAL I : Produits d'exploitation	14 744,19	22 927,32
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	416 314,88	409 953,32
. Diverses charges d'exploitation	46 450,99	64 031,36
. Dotation provisions pour créances douteuses	30 195,66	23 364,54
. Autres charges	34 837,17	42 941,84
TOTAL II : Charges d'exploitation	527 798,70	540 291,06
RESULTAT D'EXPLOITATION	-513 054,51	-517 363,74
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	3 985,99	8,00
TOTAL I : Produits exceptionnels	3 985,99	8,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	444,11	317,32
TOTAL II : Charges exceptionnelles	444,11	317,32
RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 541,88	-309,32
RESULTAT NET	2 496 362,51	2 387 476,24

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 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		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)		90 790 000,00		88 330 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
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	2019		2018	
Immobilisations financières		38 561,94		38 561,94
Fonds de Roulement Syndics	38 561,94		38 561,94	

Créances	2019		2018	
Locataires		115 039,35		112 259,17
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-87 747,25		-72 289,48
Autres créances		21 336,51		14 065,93
Comptes de gérants extérieurs	21 336,51		14 065,93	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	Dotations 2019	Reprises 2019	31/12/2019
Créances locatives	72 289,48	30 195,66	14 737,89	87 747,25
TOTAUX	72 289,48	30 195,66	14 737,89	87 747,25

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		1 514 207,21		1 594 474,70

Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		287 397,43		292 868,43
Dettes d'exploitation		295 455,75		460 741,61
• Fournisseurs à payer	8 800,00			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	738,40		738,40	
• Fournisseurs factures non parvenues	371 113,46		389 500,10	
•Etat charges à payer			131,00	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-85 196,11		46 339,11	
• Comptes de sinistre à régulariser			24 033,00	
Dettes diverses		678 554,25		665 640,41
• Associés capital à rembourser			607 662,00	
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	611 757,00		57 978,41	
• Dividendes à régulariser	66 797,25			

Comptes de régularisation Actif et Passif	2019		2018	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	87 676 093,96	90 790 000,00	87 676 093,96	88 330 000,00
TOTAL	87 676 093,96	90 790 000,00	87 676 093,96	88 330 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	87 676 093,96	90 790 000,00	87 676 093,96	88 330 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
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		-953 736,49
• Frais de publicité légale		-39 061,80		-39 061,80
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		155 417,87		188 149,63
Résultat de l'exercice		2 496 362,51		2 387 476,24
Acompte sur dividendes		-2 420 208,00		-2 420 208,00
	Total	88 016 084,29	Total	87 943 915,77

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		3 467 344,25		3 418 582,16
Produits ayant leur contrepartie en charges		51 358,02		51 555,36
• Refacturation taxes ordures ménagères	51 358,02		51 555,36	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	3 518 702,27	TOTAL	3 470 137,52

Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges non récupérés		334 256,00		325 357,00
Travaux entretien des immeubles		26 441,47		133 267,52
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		7 664,83		5 562,32
Charges non récupérables du patrimoine locatif		111 460,83		92 497,38
Honoraires d'expertises		33 004,00		8 304,00
	TOTAL	512 827,13	TOTAL	564 988,22

Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		6,30		23,46
Reprise des provisions pour créances douteuses		14 737,89		22 903,86
	TOTAL	14 744,19	TOTAL	22 927,32

Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		275 437,14		252 817,76
- Rémunération des gérants extérieurs		140 877,74		157 135,56
- Frais contentieux		19 075,73		14 466,47
- Honoraires de location + état des lieux		27 375,26		49 564,89
- Provisions pour créances douteuses		30 195,66		23 364,54
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		34 837,17		42 941,84
- Honoraires divers			5 376,00	
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 460,00		9 000,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	18 405,80		26 803,12	
- Cotisations diverses	1 966,08		1 724,67	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	5,29		38,05	
	TOTAL	527 798,70	TOTAL	540 291,06

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				8,00
	TOTAL		TOTAL	8,00

Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Perte sur créances irrécouvrables loyers				5,53
- Pertes sur créances irrécouvrables charges		444,11		311,79
	TOTAL	444,11	TOTAL	317,32

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	275 437,14
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 des états financiers 2019 de la SCPI par la société de gestion, la direction de la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remette en cause les estimations retenues pour l'arrêté 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⁽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 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 SPCI 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 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'observation à formuler sur ce document.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (90.790.000 €) par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine à 2,79 % par rapport à l'exercice 2018 (88.330.000 €), une progression de 2,44 %, entre la valeur du patrimoine et son prix d'acquisition frais inclus (88.629.443 €), patrimoine dont la composition est restée inchangée.

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

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.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2019, les 27 mars et 5 novembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 36,00 € par part, identique à celui des précédents exercices sans prélèvement sur le report à nouveau qui sera augmenté à 231.572 €.

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.

Enfin, nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts de Allianz Domidurable, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

Renouvellement de l'Expert immobilier indépendant

Le mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, en qualité d'expert immobilier indépendant arrivant à échéance, nous vous proposons de le renouveler pour une durée de 5 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Nous remercions les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

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

Nous vous conseillons d'être présents (es) à cette assemblée, ou de voter par correspondance, ou donner un pouvoir à un associé présent.

Fait à Paris La Défense, le 03 mars 2020
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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 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.

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

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 2019 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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 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 annuel établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. 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 direction 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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 10 avril 2020
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.

Avec la société Immovalor Gestion

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2019 s'est élevée à 275 437,14 €.

Fait à Paris, le 10 avril 2020
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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 2.496.362,51 €.

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 2019, soit	2.496.362,51 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	155.417,87 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>2.651.780,38 €</u>

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

• distribution correspondant aux acomptes déjà versés	2.420.208,00 €
• Report à nouveau	<u>231.572,38 €</u>
	<u>2.651.780,38 €</u>

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.309,22 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.355,54 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.646,27 € par part.

Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 7 candidats au moins à 9 candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE arrivé à échéance, décide de le renouveler pour une durée de cinq exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Neuvième 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 