



Allianz DomiDurable 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2020

*immo*valor 
GESTION

Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	20
ANNEXE	25
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 47.575.000 €

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

535.078.562 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 11-34 du 07/10/2011.

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 BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie
représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Membres :

Monsieur Franck PIVERT
Monsieur Jacques RAFFAULT
Monsieur Pierre REFOUVELET
Monsieur Clément SARTER
Monsieur Yannick SAUVEBOIS
Immovalor Gestion
représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

Commissaires aux Comptes

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

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS Bank France - 1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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 2, les évolutions marquantes de 2020 se résument comme suit :

- La hausse de la valeur du patrimoine (+ 1,75 %),
- Une légère baisse du taux d'occupation financier (96,92 % en 2020 contre 98,33 % en 2019),
- Une diminution du résultat (- 6,26 %),
- Une baisse des dividendes passant de 39 € par part en 2019 à 37,80 € en 2020.

Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 4 octobre 2011, 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 2012.

Rappel :

Capital social	47 575 000 €
Nombre de parts	38 060
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	1 073

Évolution du capital

Date d'immatriculation	4 octobre 2011	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	47 575 000		38.060	1.054		
2017	47.575.000		38.060	1.063		999,00
2018	47.575.000		38.060	1.068		1 006,77
2019	47.575.000		38.060	1.073		1 004,55
2020	47 575 000		38.060	1.073		1 004,55

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2020

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

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles et estimé la valeur du patrimoine à 54.530.000 €.

Le résultat de cette évaluation traduit une hausse de la valeur du patrimoine en 2020, soit 54.530.000 € à comparer à 53.590.000 € en 2019 (+ 1,75 %). La valeur vénale des immeubles est supérieure de 9,79 % à leur valeur d'acquisition frais d'aménagement inclus (49.666.002 €) et de 8,58 % à leur valeur d'acquisition frais d'aménagement et frais d'acquisition inclus (50.221.086 €).

En fonction des régions, l'évolution de la valeur d'expertise se présente comme suit : elle est de 0,77 % à Paris, de 1,28 % en Ile de France et de 6,35 % dans les autres régions.

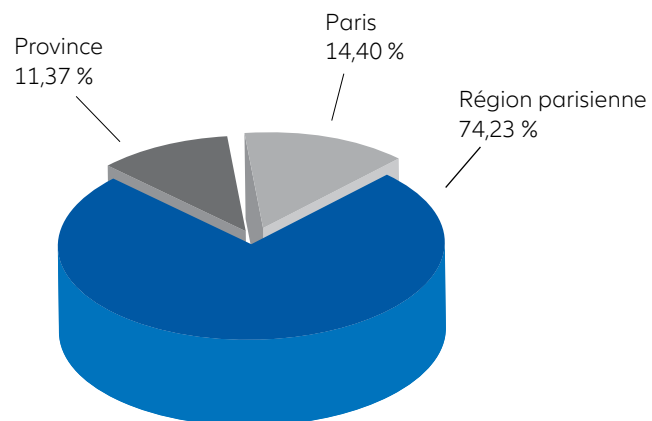
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

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 (€)	Montants versés (€)	Montants restant à verser (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Valeur d'expertise 2020 (€)	Date dernière visite
16 rue Margaux 33000 BORDEAUX	23/04/2014	04/11/2014	08/10/2014	Habitation 18 appart.	919	4 049 894	0	4 049 894	0	4 049 894	0			08/10/2019
22 rue des Alouettes 69008 LYON	19/12/2013	26/06/2014	23/06/2014	Habitation 6 appart.	358	1 487 734	18 813	1 506 546	0	1 506 546	21 259			05/09/2019
PROVINCE				24 appart	1 278	5 537 628	18 813	5 556 440	0	5 556 440	21 259	5 830 000	6 200 000	
35 rue Brillat Savarin 75013 PARIS	20/12/2013	21/07/2014	20/09/2014	Habitation 8 appart.	437	3 125 980	0	3 125 980	0	3 125 980	53 737			05/11/2020
44 rue Navier 75017 PARIS	23/06/2014	02/10/2015	12/02/2016	Habitation 3 appart.	185	1 527 450	0	1 527 450	0	1 527 450	27 398			22/10/2020
36 quai de la Marne 75019 PARIS	20/04/2014	01/10/2015	04/05/2016	Habitation 4 appart.	233	1 767 000	0	1 731 660	35 340	1 767 000	22 005			05/11/2020
PARIS				15 appart	854	6 420 430	0	6 385 090	35 340	6 420 430	103 141	7 790 000	7 850 000	
2 rue Willy Brandt 77184 EMERAINVILLE	20/06/2014	13/04/2016	05/01/2017	Habitation 21 appart.	1 301	4 553 395	63 167	4 616 562	0	4 616 562	77 919			31/08/2020
16 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	22/02/2013	Habitation 12 appart.	699	2 935 548	0	2 935 548	0	2 935 548	0			26/09/2019
Avenue Pierre Lefaucheur 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	09/12/2013	09/07/2015	12/05/2015	Habitation 14 appart.	834	5 210 113	0	5 210 113	0	5 210 113	11			04/09/2020
10 rue Alexandre Coutureau 92210 SAINT CLOUD	27/05/2014	03/05/2016	29/07/2016	Habitation 5 appart.	249	1 734 185	12 435	1 746 620	0	1 746 620	24 410			10/11/2016
23 place du Marché 92370 CHAVILLE	25/11/2013	08/07/2015	29/07/2015	Habitation 10 appart.	532	3 115 515	0	3 115 515	0	3 115 515	53 940			22/10/2020
9/11/13 rue des Fusillés 92800 PUTEAUX	12/06/2014	12/02/2016	29/04/2016	Habitation 5 appart.	304	1 981 367	15 306	1 957 045	39 627	1 996 673	34 464			03/11/2020
35 bis et 37 avenue Kennedy 93110 ROSNY SOUS BOIS	29/11/2013	02/11/2015	12/10/2015	Habitation 17 appart.	969	3 425 486	54 699	3 480 185	0	3 480 185	59 020			15/10/2020
76 avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE	13/05/2014	31/07/2015	21/07/2015	Habitation 18 appart.	953	4 151 611	0	4 151 611	0	4 151 611	220			28/09/2020
25 rue de la Gaîté 94170 LE PERREUX/ MARNE	29/11/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation 7 appart.	477	2 360 259	0	2 360 259	0	2 360 259	41 204			05/09/2019
2/4 avenue du Maréchal Joffre 94170 LE PERREUX/ MARNE	19/06/2014	23/09/2014	26/08/2014	Habitation 4 appart.	289	1 445 750	0	1 445 750	0	1 445 750	26 132			03/09/2019
8 rue Vallon de Villeneuve 94470 BOISSY SAINT LEGER	20/12/2013	27/05/2015	17/09/2015	Habitation 23 appart.	1 170	4 795 524	69 600	4 865 124	0	4 865 124	82 478			05/11/2020
4 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	22/05/2014	30/06/2014	29/07/2014	Habitation 6 appart.	359	1 765 173	0	1 765 173	0	1 765 173	30 886			21/09/2019
REGION PARISIENNE				142 appart	8 136	37 473 925	215 207	37 649 505	39 627	37 689 132	430 684	39 970 000	40 480 000	
TOTAL GÉNÉRAL				181 appart	10 268	49 431 982	234 020	49 591 035	74 967	49 666 002	555 084	53 590 000	54 530 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	14,40%
Région parisienne	74,23%
Province	11,37%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



76, avenue du Maréchal Foch – Neuilly Plaisance (93)
Allianz DomiDurable 2

Gestion immobilière

La gestion locative est en rythme de croisière.

L'évolution des produits, en légère diminution, est le reflet de l'activité de gestion de votre société s'expliquant par :

- Un taux d'occupation financier en légère baisse, passant de 98,33% en 2019 à 96,92 % en 2020 soit -1,41 points. Après le niveau de 96,80 % atteint au 1er trimestre 2020, le taux a connu une baisse avec un taux de 95,55 % au second trimestre, avant de remonter à 98,44 % au troisième trimestre puis atteindre 96,87 % au quatrième trimestre 2020.
- Au cours de l'exercice, sur 181 appartements, 41 appartements ont été libérés soit un taux de sortie annuel de 22,65 % et 39 lots reloués, soit un taux de relocation de 21,54 %. Ce taux de relocation moyen est dépassé à Guyancourt (4 relocations sur 12 appartements), à Chaville (5 relocations sur 10 appartements), à Boulogne Billancourt (4 relocations sur 14 appartements), à Boissy Saint Léger (6 relocations sur 23 appartements), à Paris (2 relocations sur 7 appartements) et à Bordeaux (5 relocations sur 18 appartements). 9 appartements pour une surface de 469 m² étaient vacants au 31 décembre 2020.

- Les loyers en relocation sont en légère baisse par rapport aux loyers de sortie : en moyenne 17,39 €/m² pour les loyers entrants et 17,43 €/m² pour les loyers sortants.

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 2.065.822,69 € sont en légère baisse (- 0,70 %) par rapport à 2019 (2.080.333,42 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 300.063,40 € affichent une hausse importante (42,04 %) par rapport à 2019 (211.252,08 €). Celle-ci est la combinaison de plusieurs facteurs :

- une légère hausse des impôts et taxes non récupérables auprès des locataires pour 190.407,00 € en 2020 (188.728,00 € en 2019).
- une hausse des charges non récupérables du patrimoine locatif (57.648,14 € en 2020 contre 31.346,24 € en 2019), due à des régularisations de charges sur années antérieures (- 29.807 € en 2020 contre - 53 598 € en 2019), ainsi qu'à la hausse des provisions de l'année passant de 0,69 €/m² en 2019 à 0,71 €/m² en 2020.
- d'une hausse des honoraires d'expertises pour 18.848,00 € en 2020 (11.528,00 € en 2019), 9 immeubles sur 17 ont fait l'objet d'une expertise en 2020
- d'une augmentation des travaux d'entretien pour 30.791,62 € en 2020 (- 22 626,21 € en 2019) du fait d'une régularisation, comptabilisée en 2019, d'appels de fonds pour travaux surestimés en 2018 par rapport aux besoins.

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 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.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 25.562,19 € (10.095,24 € en 2019) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

• Les provisions sur 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 en risque au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Pour l'exercice 2020, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 38.792,42 € (37.700,99 € en 2019)
 - une reprise de provision pour 25.505,39 € (10.092,14 € en 2019)
 - un passage en perte de 42,36 € en 2020
- soit une dotation nette de 13.287,03 € et un coût annuel d'impayés de 13.329,39 € représentant 0,65 % des loyers (1,35 % en 2019).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 98.782,44 € (85.495,41 € en 2019) et appelle une vigilance renforcée.

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

• Les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 2,18 % passant de 312.856,72 € en 2019 à 319.673,92 € en 2020. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (244.375,36 €), les frais de relocation et états des lieux (22.747,42 €), les honoraires des commissaires aux comptes (13.257,00 €), les honoraires du dépositaire (16.724,26 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (7.558,18 €), les frais de contentieux (13.829,33 €) et des cotisations diverses (1.136,29 €).

La perte d'exploitation de 332.904,15 € diminue de 2,22 % par rapport à 2019 (340.462,47 €).

Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat 2020

Le résultat 2020 s'élève à 1.432.855,14 € contre 1.528.618,87 € en 2019 soit une baisse de 6,26 %, s'expliquant donc principalement par la hausse des charges immobilières. Le taux de charge constaté en 2019 était particulièrement bas (26,52%) comparé aux années antérieures (31,20% en 2018, 33,18% en 2017) et comparé à 2020 (30,64%).

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.432.855,14 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	203.054,87 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 1.635.910,01 €

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

• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1.438.668,00 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	197.242,01 €
	<hr/> 1.635.910,01 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 37,80 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale.

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 en continuant à privilégier la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers.

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

Votre société restera également vigilante sur la limitation de la progression des charges, notamment celles relatives aux impayés.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCPELLIER 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 2 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,
- 13 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012.

Cette réduction s'applique à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de souscription. Elle 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⁾	49 666 002	1 304,94	49 666 002	1 304,94
Valeur nette des autres actifs	202 821	5,33	208 634	5,48
Valeur comptable	49 868 823	1 310,27	49 874 636	1 310,42
Valeur vénale hors droits hors taxes	54 530 000	1 432,74	53 590 000	1 408,04
Valeur nette des autres actifs	202 821	5,33	208 634	5,48
Valeur de réalisation ⁽²⁾	54 732 821	1 438,07	53 798 634	1 413,52
Droits (6,90 %)	3 762 570	98,86	3 697 710	97,15
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	7 976 644	209,58	7 840 411	206,00
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	66 472 035	1 746,51	65 336 755	1 716,68

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

⁽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 de signification pour votre SCPI faute de marché 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 €.

La valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au titre du 1er janvier 2021 :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
99,63%	1.438,07	1.432,74

Conditions de souscription et de cession

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

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

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

Évolution du marché secondaire des parts

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			41		
2017	10	0,03	22		500
2018	62	0,16	5		3107
2019	105	0,27	28		10567
2020	34	0,09	10		632

En 2020, 34 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2020, il restait 10 parts à vendre sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	1 316,90	1 355,86	1 384,51	1 413,52	1 438,07
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,00	36,00	39,00	37,80	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	2,73	2,66	2,82	2,67	
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier (en €) ⁽²⁾	5,13	3,63	4,17	5,36	

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de réalisation au 1er janvier de la même année.

⁽²⁾ Avant affectation du résultat

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	47 575 000		47 575 000
- Prime d'émission	9 460 100		9 460 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Report à nouveau après distribution	158 776,00	44 278,87	203 054,87
- Commission de souscription	-7 363 518,96	-	-7 363 518,96
- Achat d'immeubles	-49 431 982,41	-	-49 431 982,41
- Achat travaux immobilisés	-234 019,61		-234 019,61
- Divers			
= Sommes restant à investir	164 355,02	44 278,87	208 633,89

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en € 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	48,39	98,63%	53,06	98,59%	53,14	98,68%	53,82	98,47%	53,51	98,58%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	0,67	1,37%	0,76	1,41%	0,71	1,32%	0,83	1,53%	0,77	1,42%
TOTAL revenus	49,06	100,00%	53,82	100,00%	53,85	100,00%	54,66	100,00%	54,28	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,81	11,84%	6,37	11,84%	6,38	11,85%	6,45	11,81%	6,42	11,83%
Autres frais de gestion	2,81	5,74%	2,46	4,57%	2,15	3,98%	1,77	3,23%	1,98	3,64%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,21	0,43%	2,46	4,57%	1,70	3,15%	-0,59	-1,09%	0,81	1,49%
Charges locatives non récupérées	5,66	11,54%	7,50	13,94%	6,81	12,65%	6,14	11,24%	7,07	13,03%
Sous-total charges externes	14,50	29,54%	18,79	34,91%	17,03	31,64%	13,77	25,19%	16,28	30,00%
Charges exceptionnelles	0,01	0,01%								
Produits exceptionnels	0,01	0,01%			0,02	0,03%				
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,21	4,50%								
- autres	0,63	1,28%	0,52	0,97%	0,26	0,47%	0,73	1,33%	0,35	0,64%
Sous-total charges internes	2,84	5,78%	0,52	0,97%	0,27	0,51%	0,73	1,33%	0,35	0,64%
TOTAL charges	17,33	35,32%	19,31	35,88%	17,31	32,15%	14,50	26,52%	16,63	30,64%
RÉSULTAT COURANT	31,73	64,68%	34,51	64,12%	36,54	67,85%	40,16	73,48%	37,65	69,36%
Variation report à nouveau	0,23	0,47%	-1,49	-2,77%	0,54	1,00%	1,16	2,16%	-0,15	-0,28%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	31,50	64,20%	36,00	66,89%	36,00	66,86%	39,00	71,35%	37,80	69,64%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	31,50	64,20%	36,00	66,89%	36,00	66,86%	39,00	71,35%	37,80	69,64%

⁽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 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 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 vente de parts, ni leur remboursement. En rythme de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

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

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

Au 31/12/2020, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

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

Depuis le 1er janvier 2018, 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.

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	49 666 002,02	54 530 000,00	49 666 002,02	53 590 000,00
• 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	49 666 002,02	54 530 000,00	49 666 002,02	53 590 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	17 828,81	17 828,81	17 828,81	17 828,81
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	106 565,42	106 565,42	107 691,24	107 691,24
• Autres créances	-24 466,12	-24 466,12	9 807,03	9 807,03
• Provisions pour dépréciation des créances	-98 782,44	-98 782,44	-85 495,41	-85 495,41
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	940 171,67	940 171,67	1 002 438,46	1 002 438,46
TOTAL	941 317,34	941 317,34	1 052 270,13	1 052 270,13
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-170 345,20	-170 345,20	-168 554,20	-168 554,20
• Dettes d'exploitation	-123 200,19	-123 200,19	-201 773,32	-201 773,32
• Dettes diverses	-444 950,92	-444 950,92	-473 308,72	-473 308,72
TOTAL	-738 496,31	-738 496,31	-843 636,24	-843 636,24
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	49 868 823,05		49 874 635,91	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		54 732 821,03		53 798 633,89

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	47 575 000,00			47 575 000,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	9 460 100,00			9 460 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 518,96			-7 363 518,96
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	158 776,00	44 278,87		203 054,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 528 618,87	-1 528 618,87	1 432 855,14	1 432 855,14
Acomptes sur distribution	-1 484 340,00	1 484 340,00	-1 438 668,00	-1 438 668,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 874 635,91	-	-5 812,86	49 868 823,05

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2020 (en €)

	2020	2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	2 036 461,39	2 048 578,94
. Produits ayant leur contrepartie en charges	29 361,30	31 754,48
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprises de provisions pour travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	2 065 822,69	2 080 333,42
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	190 407,00	188 728,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	30 791,62	-22 626,21
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	78 864,78	45 150,29
TOTAL II : Charges immobilières	300 063,40	211 252,08
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 765 759,29	1 869 081,34
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	56,80	3,10
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	25 505,39	10 092,14
TOTAL I : Produits d'exploitation	25 562,19	10 095,24
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Commissions de la société de gestion et des gérants extérieurs	244 375,36	245 644,12
. Diverses charges d'exploitation	36 576,75	31 996,41
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	38 792,42	37 700,99
. Autres charges	38 721,81	35 216,19
TOTAL II : Charges d'exploitation	358 466,34	350 557,71
RESULTAT D'EXPLOITATION	-332 904,15	-340 462,47
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		
TOTAL I : Produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
RESULTAT NET	1 432 855,14	1 528 618,87

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.

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2020		2019	
Valeur nette comptable		49 666 002,02		49 666 002,02
Coût historique	49 666 002,02		49 666 002,02	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		54 530 000,00		53 590 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2019	acquisitions	cessions	31/12/2020
Constructions	49 431 982,41			49 431 982,41
Aménagements	234 019,61			234 019,61
TOTAUX	49 666 002,02			49 666 002,02

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2020		2019	
Immobilisations financières		17 828,81		17 828,81
Fonds de Roulement Syndics	17 828,81		17 828,81	

Créances	2020		2019	
Locataires		106 565,42		107 691,24
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-98 782,44		-85 495,41
Autres créances		-24 466,12		9 807,03
Comptes de gérants extérieurs	-24 466,12		9 807,03	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2019	dotations 2020	reprise 2020	31/12/2020
Créances locatives	85 495,41	38 792,42	25 505,39	98 782,44
TOTAUX	85 495,41	38 792,42	25 505,39	98 782,44

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		940 171,67		1 002 438,46

Dettes	2020		2019	
Dépôts de garantie des locataires		170 345,20		168 554,20
Dettes d'exploitation		123 200,19		201 773,32
• Fournisseurs à payer	1 500,00		6 800,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	74 967,34		74 967,34	
• Fournisseurs factures non parvenues	189 204,03		187 282,26	
• Compte de syndic, sinistre et provisions locataires	-142 471,18		-67 276,28	
• Etat charges à payer				
Dettes diverses		444 950,92		473 308,72
Associés capital à rembourser				
Dividendes du 4ème trimestre à régler	422 466,00		460 132,30	
Dividendes à régulariser	22 484,92		13 176,42	

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	49 666 002,02	54 530 000,00	49 666 002,02	53 590 000,00
TOTAL	49 666 002,02	54 530 000,00	49 666 002,02	53 590 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	49 666 002,02	54 530 000,00	49 666 002,02	53 590 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2020		2019	
Capital		47 575 000,00		47 575 000,00
Prime d'émission		9 460 100,00		9 460 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-6 771 988,21		-6 771 988,21
• Frais d'acquisition		-555 084,44		-555 084,44
• Frais de publicité légale		-36 446,31		-36 446,31
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		203 054,87		158 776,00
Résultat de l'exercice		1 432 855,14		1 528 618,87
Acompte sur dividendes		-1 438 668,00		-1 484 340,00
	Total	49 868 823,05	Total	49 874 635,91

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2020		2019	
Loyers		2 036 461,39		2 048 578,94
Produits ayant leur contrepartie en charges		29 361,30		31 754,48
Refacturation taxes ordures ménagères	29 361,30		31 754,48	
Reprise de provisions pour travaux				
	TOTAL	2 065 822,69	TOTAL	2 080 333,42
Charges immobilières	2020		2019	
Impôts et taxes non récupérés		190 407,00		188 728,00
Travaux entretien des immeubles		30 791,62		-22 626,21
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 368,64		2 276,05
Charges non récupérables du patrimoine locatif		57 648,14		31 346,24
Honoraires d'expertises		18 848,00		11 528,00
	TOTAL	300 063,40	TOTAL	211 252,08
Produits d'exploitation de la Société	2020		2019	
Ajustement des comptes		56,80		3,10
Reprise des provisions pour créances douteuses		25 505,39		10 092,14
	TOTAL	25 562,19	TOTAL	10 095,24
Charges d'exploitation de la Société	2020		2019	
- Rémunération de la Société de Gestion		160 382,01		165 775,65
- Rémunération des gérants extérieurs		83 993,35		79 868,47
- Frais contentieux		13 829,33		13 209,73
- Honoraires de location + état des lieux		22 747,42		18 786,68
- Provisions pour créances douteuses		38 792,42		37 700,99
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		38 721,81		35 216,19
- Honoraires divers			228,00	
- Honoraires des commissaires aux comptes	13 257,00		11 307,00	
- Honoraires dépositaire	16 724,26		16 604,99	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	7 558,18		5 900,50	
- Cotisations diverses	1 136,29		1 168,90	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables	42,36			
- Ajustement des comptes	3,72		6,80	
	TOTAL	358 466,34	TOTAL	350 557,71
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				
	TOTAL		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	160 382,01
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.

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni le 5 mars 2021 sur convocation de la société de gestion afin d'examiner l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2020.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 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 ces documents.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une augmentation de 1,75 % de la valeur du patrimoine entre fin 2019 (53.590.000 €) et fin 2020 (54.530.000 €).

D'autre part, nous prenons acte d'une baisse du résultat de -6,26%, s'expliquant par une légère baisse des loyers et une augmentation des charges immobilières, notamment en termes de charges non récupérables et de travaux, qui permet une distribution de dividendes de 37,80 €.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 2, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Tout candidat doit posséder au minimum 30 parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature. 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 Expert Crédit Foncier Expertise

Le mandat de la société CREDIT FONCIERE 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 2025.

Pour conclure, nous tenons à remercier 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.

Fait à Paris La Défense, le 05 mars 2021
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie,
représentée par Adrien GUEDY

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 2,

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 2, 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 1er 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 exposé dans le paragraphe introductif de l'annexe des comptes annuels concernant 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 SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 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 07 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 2,

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 :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires des commissaires aux comptes 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 160 382 €.

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 Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1.432.855,14 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.432.855,14 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	203.054,87 €
Donne un résultat distribuable de	<u>1.635.910,01 €</u>

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

- | | |
|---|----------------|
| • A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de | 1.438.668,00 € |
| • Au titre du report à nouveau à concurrence de | 197.242,01 € |

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.310,27 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.438,07 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.746,51 € 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 Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIERE 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 2025.

Neuvième résolution

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

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 