



Allianz DomiDurable 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2019

immovalor 
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.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Christian CUTAYA : 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 Wilfried DESCHAMPS

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 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

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

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

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



2, rue Willy Brandt – Emerainville (77)
Allianz DomiDurable 2

Pour la SCPI Allianz DomiDurable 2, les évolutions marquantes de 2019 se résument comme suit :

- La hausse de la valeur du patrimoine (+ 2,02 %),
- La quasi-stabilité du taux d'occupation financier (98,33 % en 2019 contre 98,56 % en 2018),
- L'augmentation du résultat (+9,92 %),
- La progression du dividende distribué : 39 € par part en 2019 contre (36 € en 2018).

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'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	47.575.000		38.060	1.052		1 332,00
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

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

Le patrimoine immobilier

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 53.590.000 €.

Le résultat de cette évaluation traduit une hausse de la valeur du patrimoine en 2019, soit 53.590.000 € à comparer à 52.530.000 € en 2018 (+ 2,02 %). La valeur vénale des immeubles est supérieure de 7,90 % à leur valeur d'acquisition frais d'aménagement inclus (49.666.002 €) et de 6,71 % 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 4,01 % à Paris, de 1,68 % en Ile de France et de 1,75 % dans les autres régions.

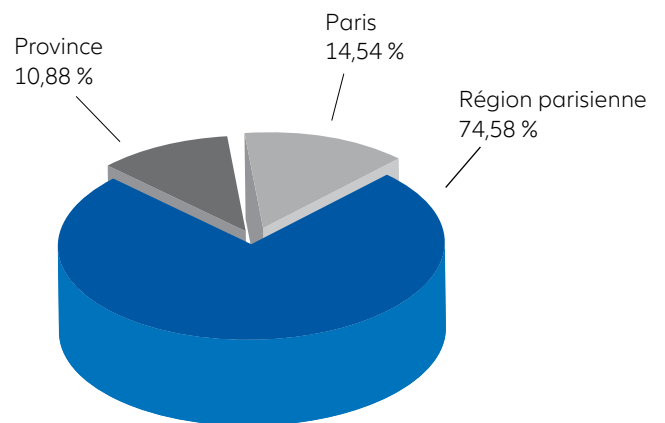
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

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 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Date dernière visite
35 rue Brillat Savarin 75013 PARIS	20/12/2013	21/07/2014	20/09/2014	Habitation 8 appart.	437	3 125 980		3 125 980		3 125 980	53 737			13/01/2015
44 rue Navier 75017 PARIS	23/06/2014	02/10/2015	12/02/2016	Habitation 3 appart.	185	1 527 450		1 527 450		1 527 450	27 398			30/10/2015
36 quai de la Marne 75019 PARIS	20/04/2014	01/10/2015	04/05/2016	Habitation 4 appart.	233	1 767 000		1 731 660	35 340	1 767 000	22 005			30/10/2015
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		4 616 562	77 919			14/10/2015
16 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	22/02/2013	Habitation 12 appart.	699	2 935 548		2 935 548		2 935 548				26/09/2019
Avenue Pierre Lefauchaux 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	09/12/2013	09/07/2015	12/05/2015	Habitation 14 appart.	834	5 210 113		5 210 113		5 210 113	11			12/10/2015
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		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		3 115 515		3 115 515	53 940			05/11/2015
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			29/10/2015
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		3 480 185	59 020			08/10/2015
76 avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE	13/05/2014	31/07/2015	21/07/2015	Habitation 18 appart.	953	4 151 611		4 151 611		4 151 611	220			08/10/2015
8 rue Vallon de Villeneuve 94470 BOISSY SAINT LEGER	20/12/2013	27/07/2015	01/12/2015	Habitation 23 appart.	1 170	4 795 524	69 600	4 865 124		4 865 124	82 478			08/10/2015
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		1 445 750		1 445 750	26 132			03/09/2019
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		2 360 259		2 360 259	41 204			05/09/2019
4 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	22/05/2014	30/06/2014	29/07/2014	Habitation 6 appart.	359	1 765 173		1 765 173		1 765 173	30 886			21/09/2019
16 rue Margaux 33000 BORDEAUX	23/04/2014	04/11/2014	08/10/2014	Habitation 18 appart.	919	4 049 894		4 049 894		4 049 894				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		1 506 546	21 259			05/09/2019
TOTAL GÉNÉRAL				181 appart.	10 268	49 431 982	234 020	49 591 035	74 967	49 666 002	555 084	52 530 000	53 590 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	14,54%
Région parisienne	74,58%
Province	10,88%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



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

Gestion

La gestion locative est en rythme de croisière.

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

- Un taux d'occupation financier en très légère baisse (0,23 point), à 98,33 % en 2019 à comparer avec 98,56 % en 2018. Après le niveau de 99,55 % atteint au 1er trimestre 2019, le taux a connu une légère baisse avec un taux de 98,23 % au second trimestre, puis 98,45 % au troisième trimestre pour atteindre 97,13 % au quatrième trimestre 2019.
- Au cours de l'exercice, sur 181 appartements, 37 appartements ont été libérés soit un taux de sortie annuel de 20,44 % et 31 lots reloués, soit un taux de relocation de 17,13 %. Ce taux de relocation moyen est dépassé à Guyancourt (4 relocations sur 12 appartements), à Rosny-sous-Bois (6 relocations sur 17 appartements), à Lyon (2 relocations sur 6 appartements), à Boissy Saint Léger (7 relocations sur 23 appartements), à Saint Cloud (1 relocation sur 5 appartements) et au Perreux sur Marne (1 relocation sur 4 appartements).

7 appartements pour une surface de 349 m² étaient vacants au 31 décembre 2019.

- Les loyers en relocation sont quasiment stables par rapport aux loyers de sortie : en moyenne 15,77 €/m² pour les loyers entrants et 15,75 €/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 2.080.333,42 € sont en légère hausse (+ 1,51 %) par rapport à 2018 (2.049.358,22 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 211.252,08 € affichent une baisse importante (-34,76 %) par rapport à 2018 (323.814,35 €). Celle-ci est la combinaison de plusieurs facteurs :

- une légère hausse des impôts et taxes non récupérables auprès des locataires pour 188.728,00 € en 2019 (180.121,00 € en 2018).
- une baisse des charges non récupérables du patrimoine locatif (33.622,29 € en 2019 contre 72.561,10 € en 2018), due à des régularisations de charges sur années antérieures (-37.813,00), ainsi qu'à la baisse des provisions de l'année passant de 0,82 €/m² en 2018 à 0,69 €/m² en 2019.
- d'une hausse des honoraires d'expertises pour 11.528,00 € en 2019 (6.528,00 € en 2018), liée à la première série de visites quinquennales des immeubles livrés avant 2015.
- et enfin une régularisation d'appels de fonds pour travaux surestimés en 2018 par rapport aux besoins, principalement pour l'immeuble de Boulogne Billancourt : 61.698,00 € de charges annuelles contribuant à la baisse totale de 87.230,46 € de ce poste.

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 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 10.095,24 € 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 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 37.700,99 € (25.288,75 € en 2018)

- une reprise de provision pour 10.092,14 € (15.560,27 € en 2018)

soit une dotation nette de 27.608,85 € et un coût annuel d'impayés de 37.700,99 € représentant 1,35 % des loyers (0,48 % en 2018).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 85.495,41 € (57.886,56 € en 2018) 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 recommandée, 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 baisse de 0,04 % passant de 324.528,58 € en 2018 à 312.856,72 € en 2019. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (245.644,12 €), les frais de relocation et états des lieux (18.786,68 €), les honoraires des commissaires aux comptes (11.307,00 €), les honoraires du dépositaire (16.604,99 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (5.900,50 €), les frais de contentieux (13.209,73 €) et des cotisations diverses (1.168,90 €).

La perte d'exploitation de 340.462,47 € dépasse de 1,86 % celle de 2018 (334.229,40 €). 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 2019

Le résultat 2019 s'élève à 1.528.618,87 € contre 1.390.608,85 € en 2018 soit une hausse de 9,92 %, s'expliquant donc principalement par la baisse des charges immobilières.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.528.618,87 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	158.776,00 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 1.687.394,87 €

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	1.484.340,00 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	203.054,87 €
	<hr/> 1.687.394,87 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 39,00 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une hausse de 8,33 % par rapport à 2018.

Perspectives 2019

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 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.

Dans ce contexte, malgré une augmentation en 2019 à 39 €, votre société conserve l'objectif antérieur de dividende de 36 € par part, compte tenu de la probabilité de remontée du bas taux de charge constaté en 2019 (26 % contre 32 % en 2018).

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 septuiesimes du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable 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 ».

	2019		2018	
	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	208 634	5,48	164 355	4,32
Valeur comptable	49 874 636	1 310,42	49 830 357	1 309,26
Valeur vénale hors droits hors taxes	53 590 000	1 408,04	52 530 000	1 380,19
Valeur nette des autres actifs	208 634	5,48	164 355	4,32
Valeur de réalisation ⁽²⁾	53 798 634	1 413,52	52 694 355	1 384,51
Droits (6,90 %)	3 697 710	97,15	3 624 570	95,23
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	7 840 411	206,00	7 679 853	201,78
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	65 336 755	1 716,68	63 998 778	1 681,52

⁽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 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 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 2020 :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
99,61%	1 413,52	1 408,04

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.)
2015	30	0,08	63		1 998
2016			41		
2017	10	0,03	22		500
2018	62	0,16	5		3 107
2019	105	0,27	28		10 567

En 2019, 105 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2019, il restait 28 parts à vendre sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	1 309,03	1 325,6	1 316,90	1 355,86	1 384,51	1 413,52
Dividende versé au titre de l'année (en €)	14,25	31,50	36,00	36,00	39,00	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	1,09	2,38	2,73	2,66	2,82	
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier (en €) ⁽²⁾	0,43	1,39	5,13	3,63	4,17	

⁽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

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
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	138 327	20 449	158 776
- Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 519		-7 363 519
- Achat d'immeubles	-49 431 982		-49 431 982
- Achat travaux immobilisés	-234 020		-234 020
- Divers			
= Sommes restant à investir	143 906	20 449	164 355

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	24,15	97,57%	48,39	98,63%	53,06	98,59%	53,14	98,68%	53,82	98,47%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,35	1,41%								
Produits divers	0,25	1,02%	0,67	1,37%	0,76	1,41%	0,71	1,32%	0,83	1,53%
TOTAL revenus	24,76	100,00%	49,06	100,00%	53,82	100,00%	53,85	100,00%	54,66	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,94	11,88%	5,81	11,84%	6,37	11,84%	6,38	11,85%	6,45	11,81%
Autres frais de gestion	2,28	9,22%	2,81	5,74%	2,46	4,57%	2,15	3,98%	1,77	3,23%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,31%	0,21	0,43%	2,46	4,57%	1,70	3,15%	-0,59	-1,09%
Charges locatives non récupérées	3,01	12,17%	5,66	11,54%	7,50	13,94%	6,81	12,65%	6,14	11,24%
Sous-total charges externes	8,31	33,59%	14,50	29,54%	18,79	34,91%	17,03	31,64%	13,77	25,19%
Charges exceptionnelles	-0,24	-0,95%	0,01	0,01%						
Produits exceptionnels	-0,25	-1,02%	0,01	0,01%			0,02	0,03%		
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,13	4,57%	2,21	4,50%						
- autres	0,12	0,47%	0,63	1,28%	0,52	0,97%	0,26	0,47%	0,73	1,33%
Sous-total charges internes	1,23	4,97%	2,84	5,78%	0,52	0,97%	0,27	0,51%	0,73	1,33%
TOTAL charges	9,54	38,55%	17,33	35,32%	19,31	35,88%	17,31	32,15%	14,50	26,52%
RÉSULTAT COURANT	15,21	61,45%	31,73	64,68%	34,51	64,12%	36,54	67,85%	40,16	73,48%
Variation report à nouveau	0,96	3,88%	0,23	0,47%	-1,49	-2,77%	0,54	1,00%	1,16	2,16%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,25	57,56%	31,50	64,20%	36,00	66,89%	36,00	66,86%	39,00	71,35%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,10	56,96%	31,50	64,20%	36,00	66,89%	36,00	66,86%	39,00	71,35%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement. En rythme de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

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

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

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

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

Depuis le 1er janvier 2017, le 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 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	49 666 002,02	53 590 000,00	49 666 002,02	52 530 000,00
• 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	53 590 000,00	49 666 002,02	52 530 000,00
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	107 691,24	107 691,24	87 040,00	87 040,00
• Autres créances	9 807,03	9 807,03	3 656,60	3 656,60
• Provisions pour dépréciation des créances	-85 495,41	-85 495,41	-57 886,56	-57 886,56
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 002 438,46	1 002 438,46	1 020 279,05	1 020 279,05
TOTAL	1 052 270,13	1 052 270,13	1 070 917,90	1 070 917,90
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-168 554,20	-168 554,20	-170 588,20	-170 588,20
• Dettes d'exploitation	-201 773,32	-201 773,32	-380 832,96	-380 832,96
• Dettes diverses	-473 308,72	-473 308,72	-355 141,72	-355 141,72
TOTAL	-843 636,24	-843 636,24	-906 562,88	-906 562,88
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	49 874 635,91		49 830 357,04	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		53 798 633,89		52 694 355,02

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	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	138 327,15	20 448,85		158 776,00
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 390 608,85	-1 390 608,85	1 528 618,87	1 528 618,87
Acomptes sur distribution	-1 370 160,00	1 370 160,00	-1 484 340,00	-1 484 340,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 830 357,04	-	44 278,87	49 874 635,91

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	2 048 578,94	2 022 323,36
. Produits ayant leur contrepartie en charges	31 754,48	27 034,86
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprises de provisions pour travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	2 080 333,42	2 049 358,22
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	188 728,00	180 121,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-22 626,21	64 604,25
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	45 150,29	79 089,10
TOTAL II : Charges immobilières	211 252,08	323 814,35
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 869 081,34	1 725 543,87
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	3,10	27,66
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	10 092,14	15 560,27
TOTAL I : Produits d'exploitation	10 095,24	15 587,93
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Commissions de la société de gestion et des gérants extérieurs	245 644,12	242 860,59
. Diverses charges d'exploitation	31 996,41	38 024,78
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	37 700,99	25 288,75
. Autres charges	35 216,19	43 643,21
TOTAL II : Charges d'exploitation	350 557,71	349 817,33
RESULTAT D'EXPLOITATION	-340 462,47	-334 229,40
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		705,62
TOTAL II : Charges exceptionnelles		705,62
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-705,62
RESULTAT NET	1 528 618,87	1 390 608,85

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		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)		53 590 000,00		52 530 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
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	2019		2018	
Immobilisations financières		17 828,81		17 828,81
Fonds de Roulement Syndics	17 828,81		17 828,81	

Créances	2019		2018	
Locataires		107 691,24		87 040,00
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-85 495,41		-57 886,56
Autres créances		9 807,03		3 656,60
Comptes de gérants extérieurs	9 807,03		3 656,60	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Créances locatives	57 886,56	37 700,99	10 092,14	85 495,41
TOTAUX	57 886,56	37 700,99	10 092,14	85 495,41

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		1 002 438,46		1 020 279,05

Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		168 554,20		170 588,20
Dettes d'exploitation		201 773,32		380 832,96
• Fournisseurs à payer	6 800,00			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	74 967,34		74 967,34	
• Fournisseurs factures non parvenues	187 282,26		343 559,13	
• Comptes de syndic et provisions locataires			-41 116,74	
• Comptes de sinistre à régulariser	-70 580,51		3 304,23	
• Etat charges à payer	3 304,23		119,00	
Dettes diverses		473 308,72		355 141,72
Associés capital à rembourser				
Dividendes du 4ème trimestre à régler	460 132,30		343 279,30	
Dividendes à régulariser	13 176,42		11 862,42	

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	49 666 002,02	53 590 000,00	49 666 002,02	52 530 000,00
TOTAL	49 666 002,02	53 590 000,00	49 666 002,02	52 530 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	49 666 002,02	53 590 000,00	49 666 002,02	52 530 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
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		158 776,00		138 327,15
Résultat de l'exercice		1 528 618,87		1 390 608,85
Acompte sur dividendes		-1 484 340,00		-1 370 160,00
	Total	49 874 635,91	Total	49 830 357,04

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		2 048 578,94		2 022 323,36
Produits ayant leur contrepartie en charges		31 754,48		27 034,86
Refacturation taxes ordures ménagères	31 754,48		27 034,86	
Reprise de provisions pour travaux				
	TOTAL	2 080 333,42	TOTAL	2 049 358,22
Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges refacturés aux locataires		188 728,00		180 121,00
Travaux entretien des immeubles		-22 626,21		64 604,25
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 276,05		1 467,63
Charges non récupérables du patrimoine locatif		31 346,24		71 093,47
Honoraires d'expertises		11 528,00		6 528,00
	TOTAL	211 252,08	TOTAL	323 814,35
Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		3,10		27,66
Reprise des provisions pour créances douteuses		10 092,14		15 560,27
	TOTAL	10 095,24	TOTAL	15 587,93
Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		165 775,65		146 936,47
- Rémunération des gérants extérieurs		79 868,47		95 924,12
- Frais contentieux		13 209,73		10 249,42
- Honoraires de location + état des lieux		18 786,68		27 775,36
- Provisions pour créances douteuses		37 700,99		25 288,75
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		35 216,19		43 643,21
- Honoraires divers	228,00		2 029,05	
- Honoraires des commissaires aux comptes	11 307,00		11 007,00	
- Honoraires dépositaire	16 604,99		12 987,22	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	5 900,50		16 585,38	
- Cotisations diverses	1 168,90		1 016,63	
- Frais bancaires			10,50	
- Ajustement des comptes	6,80		7,43	
	TOTAL	350 557,71	TOTAL	349 817,33
Produits financiers	2019		2018	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	
Charges financières	2019		2018	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	
Produits exceptionnels	2019		2018	
. Frais d'acquisitions				
	TOTAL		TOTAL	
Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Frais et droits d'enregistrement				
- Pertes sur créances irrécouvrables				705,62
	TOTAL		TOTAL	705,62

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	165 775,65
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'arrêt des comptes 2019.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Principes généraux

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

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

Le personnel d'Immovalor Gestion n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération. Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

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

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

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

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

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

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les 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.

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni le 9 mars 2020 sur convocation de la société de gestion afin d'examiner l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2019.

Rapport sur l'activité de l'exercice

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces documents.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une augmentation de 2,02 % de la valeur du patrimoine entre fin 2018 et fin 2019.

D'autre part, nous prenons acte des conditions d'exploitation qui s'améliorent, se traduisant par une légère hausse des loyers et la diminution des charges immobilières, notamment en termes de travaux d'entretien. Les charges d'exploitation sont en légère progression, mais n'empêchent pas la progression du résultat de l'exercice de près de 10 %, qui permet la distribution d'un dividende de 39 € par part pour la première fois. Le niveau des charges étant exceptionnellement bas, nous notons que cette performance ne devrait pas se renouveler et retenons à nouveau un objectif de 36 € par part pour 2020.

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 2019.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

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 9 mars 2020
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 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 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 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'arrêtés 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

A Mesdames et 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 par 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 165 775,65 €.

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 1.528.618,87 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.528.618,87 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	158.776,00 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 1.687.394,87 €

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 | 1.484.340,00 € |
| • Au titre du report à nouveau à concurrence de | 203.054,87 € |

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 1.310,42 € 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 1.413,52 € 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 1.716,68 € par part.

Septième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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

immovalor ■ ■
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 