



Allianz Home
SCPI RÉSIDENTIEL MIXTE

Rapport annuel 2021

immovalor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

| | |
|---|----|
| ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE | 5 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 7 |
| COMPTES | 13 |
| ANNEXE | 18 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 24 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 25 |
| RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 29 |

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

à capital variable 2.534.240 €

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

897 625 596 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 21-05 du 23/04/2021.

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

Membres :

Monsieur Jean-Pierre QUATRHOMME

Monsieur Christian CUTAYA

Madame Eva BOUHNİK GENTON

Madame Agnès JOUVE

Monsieur Jimmy CHAUVIN

Allianz IARD

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine CEDEX

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France SA

Tour OPUS 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle – 92081 Paris La Défense Cedex.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

En 2021, le marché immobilier résidentiel français a, une nouvelle fois, prouvé sa résilience en se montrant particulièrement dynamique dans un contexte de crise sanitaire mondiale. Les conditions de financement demeurent très favorables et la pierre est toujours considérée comme une valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers. Un véritable rééquilibrage du territoire se dessine, conséquence des nouvelles règles de télétravail et de l'attrait grandissant pour les villes moyennes, les périphéries des grandes villes ainsi que les zones rurales.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché du logement ancien français enregistre en 2021 une année record avec près d'1,2 million de transactions. Le volume de transactions est donc en nette progression lorsqu'on le compare à 2019 (1.067.000 ventes) et 2020 (1.024.000 ventes). Cet appétit des Français pour l'immobilier résidentiel voit son explication dans un environnement économique sécurisant avec des taux d'intérêts des crédits nouveaux restant à un point bas (1,12% en novembre 2021).

Une redéfinition territoriale tend aujourd'hui à s'opérer : le recours des salariés au télétravail a permis à de nombreux Français de s'éloigner des grands centres urbains et ainsi de se tourner vers un immobilier plus abordable et répondant davantage à leur envie d'espace.

Le dynamisme du marché s'accompagne d'une accélération de la hausse du prix du logement ancien sur l'ensemble du territoire métropolitain (+7,4% entre le 3ème trimestre 2020 et le 3ème trimestre 2021 selon les Notaires de France), bien que celle-ci soit plus marquée en province (+8,8%) qu'en Ile-de-France (+4%). Fin 2021, le prix métrique médian d'un appartement parisien ancien atteint 10.790 € et reste donc stable en un an. Dans la majorité des autres métropoles françaises notamment Lyon, Marseille, Lille et Toulouse, les prix métriques connaissent des hausses allant de 2% à 13%.

Le marché du neuf affiche une performance plus nuancée avec un recul du nombre de réservations depuis un an. Une situation qui confirme la tendance observée depuis quelques trimestres même si le secteur bénéficie de mesures de soutien par l'incitation fiscale : le dispositif PINEL représentant près de 50% des ventes de logements neufs. La rareté et le prix élevé du foncier en zones tendues ainsi que la difficulté à d'obtention de nouveaux permis de construire conduisent à un marché largement sous-offreur.

Au-delà de l'engouement des particuliers pour la pierre, l'année 2021 a confirmé l'intérêt grandissant des investisseurs institutionnels pour cette typologie d'actifs qui répond à un besoin vital et offre donc une sécurité locative indéniable en comparaison avec l'immobilier d'entreprise. Les taux de rendement affichent actuellement des niveaux historiquement bas et le secteur est désormais au cœur des stratégies des investisseurs institutionnels.

En termes de marché locatif, la tendance est globalement haussière au cours de ces dernières années. Toutefois, cette évolution semble s'être stabilisée au cours de l'année 2021. En effet, selon les dernières données rapportées par CLAMEUR, le loyer mensuel médian français par m² est resté stable en 2021 par rapport à 2020 et se situe à 11,4 €/m² hors charges. Paris conserve sans grande surprise la première position au classement des villes aux loyers les plus élevés avec un loyer mensuel médian s'établissant à 25,2 €/m² HC (18,7 €/m² HC pour l'Ile-de-France). S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médian à : 11,2 €/m² HC à Nantes Métropole, 11,6 €/m² HC à Bordeaux Métropole, 11,9 €/m² HC pour la Métropole Européenne de Lille, 12,6 €/m² à Montpellier Méditerranée Métropole et 11 €/m² HC à Toulouse Métropole. Au 4ème trimestre l'Indice de Référence des Loyers a progressé de +0,72% sur un trimestre et +1,61% sur un an.

Dans la plupart des marchés, la distorsion entre une offre limitée et une demande soutenue explique la progression des loyers au cours des dernières années et nous rappelle que cette classe demeure très attractive pour les investisseurs.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout amène à penser que le rythme inédit auquel a crû le marché immobilier en 2021 se poursuivra pour l'année à venir à condition que les règles de restriction des crédits n'altèrent pas la solvabilité des ménages. Pour ce qui est de la nouvelle géographie immobilière qui se dessine, si rien n'indique qu'elle pourrait se retourner à court terme, il faudra néanmoins attendre le printemps, saison déterminante pour le marché et qui donne le ton de l'année, pour savoir si la désaffection des acquéreurs pour les grandes métropoles et Paris se confirme.

Sources pour les données chiffrées : Notaires de France, CBRE Résidentiel, FNAIM bilan 2021, Meilleurs Agents, CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), INSEE.

Pour la SCPI Allianz Home :

- Les faits les plus marquants de 2021 se résument comme suit :

- Lancement de la commercialisation de la SCPI, le 3 mai 2021.
- La SCPI a collecté 2.217.800 euros auprès de 92 associés en 2021.

- Les évènements importants intervenus entre le 31 décembre 2021 et la date à laquelle le présent rapport est publié :

- Il est porté à la connaissance des associés un changement de gouvernance au sein de la société de gestion Immovalor Gestion à compter du 1er janvier 2022. Jean-Pierre Quathomme a fait valoir ses droits à la retraite et est remplacé au poste de Directeur Général d'Immovalor Gestion par Christian Cutaya jusqu' alors Directeur Général Délégué. Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos a été nommé Directeur Général Délégué d'Immovalor Gestion

Le capital social

La société a été immatriculée le 26 mars 2021, avec un capital initial de 760.000 €, plus prime d'émission, pour une durée de 99 ans.
Rappel :

| | |
|----------------------------|-------------|
| Capital social | 2.534.240 € |
| Nombre de parts | 15 839 |
| Valeur nominale de la part | 160 € |
| Nombre d'associés | 92 |

Évolution du capital

| | | | |
|------------------------|--------------|---------------------|-----------|
| Date d'immatriculation | 26 mars 2021 | Capital initial | 760.000 € |
| Nominal de la part | 160 € | Durée de la société | 99 ans |

| Années | Montant du capital nominal au 31 décembre (€) | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)* | 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 (€)* |
|--------|---|--|--------------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| 2021 | 2.534.240 | 2.217.800 | 15.839 | 92 | 177.424 | 200 |

Ouverte à la souscription le 3 mai 2021 avec un capital social initial de 760 000,00€ (prime d'émission exclue), le capital d'Allianz Home a été augmenté de 2.217.800 € au cours de l'année 2021.

Le marché des parts

Conformément à la note d'information, le prix de souscription est fixé à 200 € pour une part et le prix de retrait à 180,80 €.

Marché des souscriptions / retraits

• Souscriptions

Les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 200 € se décomposant en :

| | SOUSCRIPTION | | |
|---------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| | Prix de souscription | Valeur nominale | Prime d'émission* |
| En € par part | 200 € | | |
| Décomposée | | 160 € | 40 € |

*y compris commissions de souscription de 8% HT soit 9,6% TTC.

Conformément à l'entrée en jouissance intervient le 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

• Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer, auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 180,80 € par part déterminé comme suit :

Prix de souscription : 200 €
Diminué de 9,6 % soit 19,20 €
Prix de retrait : 180,80 €

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions. Au cours de l'exercice 2021, aucune demande de retrait n'a été faite par les associés.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 %, soit, au 31/12/2021, 79 parts du capital social de la société Allianz Home tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

Marché secondaire

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion, a continué de fonctionner, avant comme après le passage au régime du capital variable.

Au cours de l'exercice 2021, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire et aucune part n'est en attente de cession.

Marché de gré à gré

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réalisées directement par les associés, sans intervention de la société de gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Au cours de l'exercice 2021, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché de gré à gré.

Le patrimoine immobilier

La société pourra procéder à l'acquisition d'immeubles dès que le montant minimum de 15% du capital nécessaire aura été atteint.

Au 31 décembre 2021, la SCPI poursuit la recherche de ses premiers actifs immobiliers. De premières opportunités ont été identifiées en proche région parisienne.

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 » :

| | 2021 | |
|--|----------------|------------------|
| | Montant global | Montant par part |
| Valeur au bilan du patrimoine | | |
| Valeur nette des autres actifs | 2 828 329 | 178,57 |
| Valeur comptable | 2 828 329 | 178,57 |
| Valeur vénale hors droits hors taxes | | |
| Valeur nette des autres actifs | 2 828 329 | 178,57 |
| Valeur de réalisation ⁽¹⁾ | 2 828 329 | 178,57 |
| Droits | | |
| Commission de souscription (taux : 9,60 % TTC) | 300 354 | 18,96 |
| Valeur de reconstitution ⁽²⁾ | 3 128 683 | 197,53 |

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2021. Aucun immeuble n'étant livré, cette valeur est égale au prix d'acquisition.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2021.

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 2021 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2022 est de :

| Coefficient | Valeur de réalisation en € | Valeur IFI en € |
|-------------|----------------------------|-----------------|
| 0,00% | 180,80 | 0,00 |

Évolution du prix de la part

| | 2021 | 2022 |
|--|--------|--------|
| Prix de souscription au 1er janvier (en €) | 200,00 | 200,00 |
| Dividende versé au titre de l'année (en euros) | | |
| Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾ | | |
| Report à nouveau cumulé par part (en €) | -1,97 | |

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de la part acquéreur moyen (prix de souscription).

Remarque importante :

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

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

Perspectives 2022

Dès que la SCPI aura collecté le minimum réglementaire, l'année 2022 sera marquée par la réalisation des premiers investissements immobiliers.

Emploi des fonds en €

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | | 2 534 240,00 | 2 534 240,00 |
| Prime d'émission | | 542 360,00 | 542 360,00 |
| + Cessions d'immeubles | | | |
| + Divers (report à nouveau après distribution) | | | |
| - Commission de souscription | | -217 094,60 | -217 094,60 |
| - Achat d'immeubles | | | |
| - Travaux immobilisés | | | |
| - Frais d'acquisition | | | |
| - Remboursement capital | | | |
| - Divers (publicité légale) | | | |
| = sommes restant à investir | | 2 859 505,40 | 2 859 505,40 |

Le contrôle interne, la conformité et la gestion des risques

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et vigilance à l'égard des personnes politiquement exposées.
- Respect de la réglementation sur la protection des données personnelles.

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2021 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

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 20% de la valeur de réalisation. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé 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 31/12/2021, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est - 2,8 % 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.

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par 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 2021 (en €)

| | 2021 | |
|---|----------------------|---------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | |
| Immobilisations locatives | | |
| • Terrains et constructions locatives | | |
| • 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 | | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | |
| Actifs immobilisés | | |
| • Immobilisations financières | | |
| Créances | | |
| • Locataires et comptes rattachés | | |
| • Autres créances | 47 287,26 | 47 287,26 |
| • Provisions pour dépréciation des créances | | |
| Valeurs de placement et disponibilités | | |
| • Certificats de dépôts et comptes à terme | | |
| • Autres disponibilités | 2 907 918,00 | 2 907 918,00 |
| TOTAL | 2 955 205,26 | 2 955 205,26 |
| PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Dettes | | |
| • Dettes financières | | |
| • Dettes d'exploitation | -126 875,77 | -126 875,77 |
| • Dettes diverses | | |
| TOTAL | -126 875,77 | -126 875,77 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | |
| • Charges constatées d'avance | | |
| • Produits constatés d'avance | | |
| • Charges à répartir sur plusieurs exercices | | |
| TOTAL | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 2 828 329,49 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 2 828 329,49 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 (en €)

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|---|--------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | | | 2 534 240 | 2 534 240 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| PRIMES D'ÉMISSION | | | | |
| Primes d'émission | | | 542 360 | 542 360 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | | | -217 095 | -217 095 |
| 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 | | | | |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | | |
| Résultat de l'exercice | | | -31 176 | -31 176 |
| Acomptes sur distribution | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 2 828 329 | 2 828 329 |

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2021 (en €)

| | 2021 |
|---|-------------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | |
| . Loyers | |
| . Produits ayant leur contrepartie en charges | |
| . Charges facturées | |
| . Produits annexes | |
| . Reprise provisions travaux | |
| TOTAL I : Produits immobiliers | |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | |
| . Charges ayant leur contrepartie en produits | |
| . Impôts et taxes non récupérés | |
| . Charges d'entretien du patrimoine locatif | |
| . Gros travaux | |
| . Dotation aux provisions pour travaux | |
| . Autres charges immobilières | |
| TOTAL II : Charges immobilières | |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | |
| . Autres produits | |
| . Transfert de charges | 217 094,60 |
| . Reprises de provisions d'exploitation | |
| . Provisions pour créances douteuses | |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | 217 094,60 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | |
| . Honoraires de la société de gestion | 177 424,00 |
| . Diverses charges d'exploitation | 26 553,02 |
| . Dotation provisions pour créances douteuses | |
| . Autres charges | 23 227,50 |
| . Pertes sur créances irrécouvrables | |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | 227 204,52 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | -10 109,92 |
| PRODUITS FINANCIERS | |
| . Autres produits financiers | |
| TOTAL I : Produits financiers | |
| CHARGES FINANCIERES | |
| . Autres charges financières | 21 065,99 |
| TOTAL II : Charges financières | 21 065,99 |
| RESULTAT FINANCIER | -21 065,99 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | |
| . Produits exceptionnels | |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | |
| . Charges exceptionnelles | |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | |
| RESULTAT NET | -31 175,91 |

Annexe

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, lorsqu'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.

Annexe

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation. Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

Annexe

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

État du patrimoine

| Immobilisations locatives | 2021 | | | |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Valeur nette comptable | | | | |
| Coût historique | | | | |
| Construction en cours | | | | |
| Valeur actuelle (selon les expertises) | | | | |
| Immobilisations locatives : variations | 31/12/2020 | acquisitions | cessions | 31/12/2021 |
| Constructions | | | | |
| Aménagements | | | | |
| TOTAUX | | | | |
| Autres Actifs et Passifs d'exploitation | 2021 | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Fonds de Roulement Syndics | | | | |
| Créances | 2021 | | | |
| Locataires | | | | |
| Provisions pour dépréciations des créances locatives | | | | |
| Autres créances | | | | |
| Comptes de gérants extérieurs | | | | |
| Comptes de syndic et provisions locataires | | | | |
| Comptes de sinistres à régulariser | | | | |
| Provisions pour dépréciation : variations | 31/12/2020 | dotations 2021 | reprise 2021 | 31/12/2021 |
| Créances locatives | | | | |
| TOTAUX | | | | |
| Valeurs de Placements et disponibilités | 2021 | | | |
| Placements à échéance 1 mois | | | | |
| Placements à échéance 3 mois | | | | |
| Placements à échéance 6 mois | | | | |
| Placements à échéance 1 an | | | | |
| Disponibilités | | | | |
| Dettes | 2021 | | | |
| Dépôts de garantie des locataires | | | | |
| Dettes d'exploitation | | | | 126 875,77 |
| . Fournisseurs à payer | | 2 110,98 | | |
| . Fournisseurs d'immobilisations à payer | | | | |
| . Fournisseurs factures non parvenues | | 124 764,79 | | |
| . Comptes de syndic et provisions locataires | | | | |
| . Etat charges à payer | | | | |
| . Comptes de sinistre à régulariser | | | | |
| . Comptes travaux immeubles à payer | | | | |
| Dettes diverses | | | | |
| • Associés capital à rembourser | | | | |
| • Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler | | | | |
| • Dividendes à régulariser | | | | |
| Comptes de régularisation Actif et Passif | 2021 | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| | 2021 | |
|--|--------------------|------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | |
| • Habitations | | |
| TOTAL | | |
| IMMOBILISATION EN COURS | | |
| • Habitations | | |
| TOTAL | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| Variation des Capitaux propres | 2021 | |
|--|--------------|---------------------|
| Capital | | 2 534 240,00 |
| Prime d'émission | | 542 360,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission | | -217 094,60 |
| . Commissions de souscriptions | | -177 424,00 |
| . Frais caution bancaire | | -14 489,58 |
| . Autres | | -25 181,02 |
| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | | |
| Acompte sur distribution boni liquidation et capital | | |
| Report à nouveau | | |
| Résultat de l'exercice | | -31 175,91 |
| Acompte sur dividendes | | |
| | Total | 2 828 329,49 |

Annexe

Compte de résultat

| | | |
|--|--------------|-------------------|
| Produits de l'activité immobilière | 2021 | |
| Loyers | | |
| Produits ayant leur contrepartie en charges | | |
| • Refacturation taxes ordures ménagères | | |
| Reprise de provisions pour grosses réparations | | |
| | | |
| Charges immobilières | 2021 | |
| Impôts et charges refacturés aux locataires | | |
| Travaux entretien des immeubles | | |
| Provision pour travaux d'entretien | | |
| Assurances non récupérables | | |
| Charges non récupérables du patrimoine locatif | | |
| Honoraires d'expertises | | |
| | | |
| | TOTAL | |
| Produits d'exploitation de la Société | 2021 | |
| Ajustement des comptes | | |
| Transfert de charges | | 217 094,60 |
| . Commissions de souscription | 177 424,00 | |
| . TVA sur commissions de souscription | 19 737,60 | |
| . Frais d'acquisition | 0,00 | |
| . Frais de constitution | 19 933,00 | |
| Reprise des provisions pour créances douteuses | | |
| | | |
| | TOTAL | 217 094,60 |
| Charges d'exploitation de la Société | 2021 | |
| - Rémunération de la Société de Gestion | | 177 424,00 |
| - Rémunération des gérants extérieurs | | |
| - Frais contentieux | | |
| - Honoraires de location + état des lieux | | |
| - Diverses charges d'exploitation | | 26 553,02 |
| - Provisions pour créances douteuses | | |
| - Provisions pour grosses réparations | | |
| Autres charges | | 23 227,50 |
| - Honoraires divers | 8 227,50 | |
| - Honoraires des commissaires aux comptes | 5 000,00 | |
| - Honoraires dépositaire | 10 000,00 | |
| - Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence | | |
| - Cotisations diverses | | |
| - Frais bancaires | | |
| - Pertes sur créances irrécouvrables | | |
| - Ajustement des comptes | | |
| | | |
| | TOTAL | 227 204,52 |
| Produits financiers | 2021 | |
| - Autres produits financiers | | |
| | | |
| | TOTAL | |
| Charges financières | 2021 | |
| - Autres charges financières | | 21 065,99 |
| | | |
| | TOTAL | 21 065,99 |
| Produits exceptionnels | 2021 | |
| - Produits exceptionnels | | |
| | | |
| | TOTAL | |
| Charges exceptionnelles | 2021 | |
| - Charges exceptionnelles | | |
| | | |
| | TOTAL | |

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

| Nature des opérations | Société liée | Fonction | Montant 2021 |
|---|-------------------|--------------------|--------------|
| Commissions de gestion | Immovalor Gestion | Société de gestion | Néant |
| Commissions de souscription | Immovalor Gestion | Société de gestion | 177 424,00 |
| Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value) | 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 2021 ⁽¹⁾ | Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année) | Rémunération totale perçue en 2021 (€) | Primes variables perçues en 2021 (au titre de 2020) (€) |
|--|--|--|---|
| Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché | 43,4 | 3 325 073 | 420 786 |
| <u>dont</u> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾ | 9,8 | 1 237 176 | 253 978 |

⁽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 21 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2021.

Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

Nous constatons que la SCPI est encore en cours de constitution du capital minimum statutaire et la société de gestion procédera à l'acquisition d'actifs immobiliers une fois ce seuil atteint

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

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

Fait à Paris La Défense, le 13 avril 2022
Le Président du Conseil de Surveillance
Adrien GUEDY

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale

ALLIANZ HOME

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ HOME relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2022
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale

ALLIANZ HOME

1 Cours Michelet 92800 PUTEAUX

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive du 11 mars 2021.

Avec la société de gestion Immovalor Gestion

Conformément à l'article 19 des statuts d'Allianz Home, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

a) Une commission de souscription

Il est dû à la société de gestion, pour la recherche des capitaux, une commission de souscription égale au maximum à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

A fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

Cette commission de souscription couvre exclusivement les frais de recherche de capitaux.

La société de gestion se réserve le droit de ne pas prélever et / ou rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

Au titre de 2021, cette commission s'élève à 177 424,00€.

b) Une commission de gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités, d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement (notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L214-114 du CMF).

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2021.

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toutes cessions d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2% hors taxes (soit 2,40% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) maximum 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,

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 2021, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2022
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte

Résolutions à caractère 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 du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de 31 175,91 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

| | |
|---|--------------|
| Le résultat de l'exercice se solde par une perte de | 31.175,91 € |
| Qui, augmenté d'un report à nouveau | Néant € |
| Donne un résultat déficitaire à affecter de | 31.175,91 € |
| Qui sera affecté comme suit : | |
| • Au titre du report à nouveau à concurrence de | -31.175,91 € |

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 178,57€ par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 178,57€ par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 197,53 € par part.

Septième résolution

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

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

La liste des candidats est la suivante : Allianz Iard, Allianz Vie, Christian Bouthié, Jean-Luc Bronsart, Hervé Hiard, Raphaël Ozziel, Aurélien Rol.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide, conformément à l'article 21.4 des statuts, et ce jusqu'à nouvel ordre, de fixer à 3.500 euros, la somme globale maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du projet de modification de dénomination sociale de la société de gestion Immobilor Gestion en Allianz Immovalor.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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 compensent). 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 :

$$PA + \sum R (1+TRI) PV (1+TRI) t$$

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).



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

