

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2005 B 04301 Numéro SIREN : 481 118 123 Nom ou dénomination : Edmond de Rothschild REIM (France)
--

Ce dépôt a été enregistré le 19/07/2021 sous le numéro de dépôt 66275



20210662752020

DATE DEPOT : 19/07/2021

N° DE DEPOT : 66275

N° GESTION : 2005B04301

N° SIREN : 481118123

DENOMINATION : Edmond de Rothschild REIM (France)

ADRESSE : 35 bd des Capucines 75002 Paris

MILLESIME : 2020

ImmoVi

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable	
Grelle du Tribunal de commerce de Paris sous forme de société par actions simplifiée	
Siège social : 35, Boulevard des Capucines – 75002 PARIS	
RCS PARIS 882 818 529	
Dossier déposé le	23 JUIN 2021
Sous le N°	66275
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN DATE DU 3 MAI 2021	

TROISIEME RESOLUTION – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- le montant du résultat de l'exercice s'élève à 2.323,92 euros ;
- le montant des dividendes perçus des filiales et des participations s'élève à 0 euro.

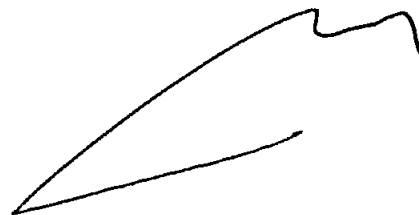
Et décide d'affecter le résultat de l'exercice ainsi qu'il suit :

- 2.323,92 euros au compte de report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'il s'agit du premier exercice social et qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

.....

Certifié conforme par le Président



IMMOVI

**Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous
forme de société par actions simplifiée**

35, Boulevard des Capucines

75002 PARIS

RCS PARIS 882 818 529

COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2020



COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31 DECEMBRE 2020 EN EUROS

ACTIF	Exercice 31/12/2020
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	45 319 205,79
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	29 457 937,61
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-
Autres actifs à caractère immobilier¹	15 861 268,19
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-
Dépôts	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
CREANCES LOCATAIRES	-
AUTRES CREANCES	-
DEPOTS A VUE	185 535,43
TOTAL DE L'ACTIF	45 504 741,22

PASSIF	Exercice 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	
Capital ²	45 432 831,16
Report des plus-values nettes ¹	
Report des résultats nets antérieurs ¹	
Résultat de l'exercice	2 323,92
Acomptes versés au cours de l'exercice ¹	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	45 435 155,08
PROVISIONS	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	69 586,14
Dettes envers les établissements de crédit	-
Comptes courants actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	69 586,14
TOTAL DU PASSIF	45 504 741,22

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020 EN EUROS

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2020
Produits de l'activité Immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	128 159,62
TOTAL I	128 159,62
Charges de l'activité Immobilière	
Charges immobilières	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
TOTAL II	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	128 159,62
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	-
TOTAL III	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	-
TOTAL IV	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-
Autres produits (V)	20,41
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-125 856,11
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 323,92
Produits sur cessions d'actifs	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL VIII	-
Charges sur cessions d'actifs	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL IX	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION	2 323,92
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	
Comptes de régularisation (X)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	2 323,92

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020 EN EUROS

L'exercice clos au 31 décembre 2020 est d'une durée de 8 mois et 23 jours.

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC N°2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

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

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

1.1. *Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier*

Valorisation des immeubles en cours de construction

Néant

Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°)

La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.

L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

1.2. *Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers*

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Néant

1.3. *Mode de comptabilisation des produits*

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

1.4. *Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs*

Néant

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Néant

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais inclus.

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 20% TTC)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

1.15. Note sur l'impact du Covid-19

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

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

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	-
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	21 160 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-108 761,45
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	24 381 592,62
· Différence d'estimation exercice N	24 381 592,62
· Différence d'estimation exercice N-1	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
· Différence d'estimation exercice N	-
· Différence d'estimation exercice N-1	-
Distribution de l'exercice précédent ¹	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	2 323,92
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-
· sur résultat net ¹	-
· sur cessions d'actifs ¹	-
Autres éléments	-
Actif net en fin d'exercice	45 435 155,08

¹ Versements au sens des articles L214-69 et L214-81

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1 IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS, PARTS OU ACTIONS DE SOCIETES NON COTEES ART. L.214-36 2° ET 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels.

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Total frais inclus						Néant

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens Immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant	Néant	Néant

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice N-1	Cessions (*)	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-		-
Parts et actions des sociétés art. L.214- 36 3°	-	-	-	-	29 457 937,61	
Total	-	-	-	-	29 457 937,61	-
Total frais inclus						29 457 937,61

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
Agén TT SCI	Résidence Gérée	France
Carpentras SCI	Résidence Gérée	France
Chamant SCI	Résidence Gérée	France
Ciel SCI	Résidence Gérée	France
Colomers SCI	Résidence Gérée	France
Le Vaudreuil SCI	Résidence Gérée	France
Maisoncelles SCI	Résidence Gérée	France
Marcy d'étoile SCI	Résidence Gérée	France
Melle SCI	Résidence Gérée	France
Mireval SCI	Résidence Gérée	France

3.2 AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Détail par nature des autres actifs à caractère Immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2020
Avances en compte courant	15 861 268,19
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
Total	15 861 268,19

3.2.1. Contrats de crédit-bail

Néant.

3.3 INVENTAIRE DETAILLE DES AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER, DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS FAISANT L'OBJET DES PARAGRAPHES 3.1. ET 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant	-	-	-	-
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant	-	-	-	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			-	-
Dépôts				
Néant	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Titres de créances				
Néant	-	-	-	-
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
Néant	-	-	-	-
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				-
Néant	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				-
Néant	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Total de l'inventaire des autres actifs			-	-
Rappel de l'actif net			45 435 155,08	

3.4 DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2020
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Total	-

3.5 CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts*	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	211 600,00	21 160 000	
Rachats réalisés			-
Montants nets	211 600,00	21 160 000	-

* Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2020
Capital souscrit appelé	21 051 238,55
Capital souscrit non appelé	-
Capital souscrit	21 051 238,55

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020
Capital	45 432 831,16
Report des plus-values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	2 323,92
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
Total des capitaux propres (actif net)	45 435 155,08

3.6 DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Comptes courants actionnaires	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	69 586,14
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	69 586,14

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2020
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-

Emprunts immobiliers

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.

² Valeur actualisée au taux actuel du marché.

3.7 DETAIL DES PROVISIONS

Provisions constituées	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8 PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers	...		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...		
Intérêts statutaires		-	
Intérêts des comptes courants d'associés		128 159,62	
Total		128 159,62	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières			...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier			...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-	..
Intérêts des comptes courants d'associés		-	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		-	

3.9 PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres Charges financières	-
Total	-

3.10 AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits - Comptes de régularisation	20,41
Total	20,41
Frais de gestion et de fonctionnement	-125 856,11
Total	-125 856,11

3.11 FRAIS DE GESTION

Les frais supportés de manière récurrente par la Société sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net. Ils représentent pour cet exercice 0,27 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

Elle s'élève à 54 494,51 € TTC et représente 0,12 % de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :

a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et de la société d'investissement (Commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);

b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI

Ces frais s'élèvent à 71 361,60 € et représente 0,15 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 46 312 466,06 €

3.12 RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2020	31/12/2019
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L. 214-38 (2°)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L. 214-38 (3°)	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-38 (4°)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.13 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14 TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020
Résultat net	2 323,92
Régularisation du résultat net	-
Résultat sur cessions d'actifs	-
Régularisation des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	2 323,92
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-
Total des sommes à affecter (I + II)*	2 323,92
Distribution	(*)
Report des résultats nets antérieurs	(*)
Report des plus-values nettes	(*)
Incorporation au capital	(*)
Total des sommes affectées	-

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	Néant	Néant	Néant	Néant	0,00	0,00

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Actif net				
Part A	EUR	45 435 155,08		
Nombre Parts en circulation				
Part A	EUR	211 600,00		
Valeur liquidative				
Part A	EUR	214,72		
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)				
Part A	EUR	(*)	-	-

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

3.15 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
Agen TT SCI	2 447 570,54	370 736,00	-144 677,84	226 058,18	99,99%
Carpentras SCI	2 729 493,27	570 363,00	-145 520,21	424 842,79	99,99%
Chamant SCI	3 601 719,22	285 181,00	-153 485,21	131 695,79	99,99%
Ciel SCI	1 790 352,55	171 109,00	-99 521,85	71 587,15	99,99%
Colomiers SCI	4 117 405,70	855 544,00	-185 385,41	670 158,59	99,99%
Le Vaudreuil SCI	2 137 966,39	342 218,00	-113 302,91	228 915,09	99,99%
Maisoncelles SCI	3 737 342,06	855 544,00	-144 046,48	711 497,52	99,99%
Marcy d'étoile SCI	3 872 992,57	570 363,00	-189 677,91	380 685,09	99,99%
Melle SCI	2 436 331,59	541 845,00	-154 292,80	387 552,20	99,99%
Mireval SCI	2 586 829,97	513 327,00	-124 181,53	389 145,47	99,99%
Total	29 458 003,84	5 076 230,00	-1 454 092,15	3 622 137,85	99,99%

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

COPIE
Certifiée conforme à l'original

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'K' shape with a diagonal stroke crossing through it.

IMMOVI

**Rapport du commissaire aux comptes sur
les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2020

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

IMMOVI

Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Siège social : 35, boulevard des Capucines – 75002 PARIS

RCS PARIS 882 818 529

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la SPPICAV IMMOVI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier IMMOVI constitué sous forme de société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'une durée de 8 mois et 23 jours, 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 SPPICAV IMMOVI 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 8 avril 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 la gestion des SPPICAV, 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 SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- Comme précise dans le paragraphe « 1.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » des « Règles et Méthodes Comptables », les placements immobiliers sont évalués à leur valeur actuelle. La valeur actuelle est arrêtée par la société de gestion sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers détenus indirectement réalisée par l'expert immobilier indépendant de votre SPPICAV. 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.

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

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 arrêté par le conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'assemblée générale sur la situation financière et les comptes annuels.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 SPPICAV 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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 SPPICAV.

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 SPPICAV 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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 19 avril 2021



Isabelle SAPET

COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31 DECEMBRE 2020 EN EUROS

ACTIF	Exercice 31/12/2020
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	45 319 205,79
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	29 457 937,61
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-
Autres actifs à caractère immobilier¹	15 861 268,19
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-
Dépôts	-
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
CREANCES LOCATAIRES	-
AUTRES CREANCES	-
DEPOTS A VUE	185 535,43
TOTAL DE L'ACTIF	45 504 741,22

PASSIF	Exercice 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES	
Capital ²	45 432 831,16
Report des plus-values nettes ¹	
Report des résultats nets antérieurs ³	
Résultat de l'exercice	2 323,92
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	45 435 155,08
PROVISIONS	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-
Opérations de cessions	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
DETTES	69 586,14
Dettes envers les établissements de crédit	-
Comptes courants actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	69 586,14
TOTAL DU PASSIF	45 504 741,22

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020 EN EUROS

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2020
Produits de l'activité Immobilière	
Produits immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	128 159,62
TOTAL I	128 159,62
Charges de l'activité Immobilière	
Charges immobilières	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
TOTAL II	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	128 159,62
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres produits financiers	-
TOTAL III	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	-
TOTAL IV	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-
Autres produits (V)	20,41
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-125 856,11
Autres charges (VII)	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	2 323,92
Produits sur cessions d'actifs	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL VIII	-
Charges sur cessions d'actifs	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
TOTAL IX	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	2 323,92
Comptes de régularisation (X)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	2 323,92

ANNEXES DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020 EN EUROS

L'exercice clos au 31 décembre 2020 est d'une durée de 8 mois et 23 jours.

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC N°2014-06 du 2 octobre 2014, relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

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

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

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère Immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction

Néant

Valorisation des immeubles acquis en vue (ou faisant l'objet) d'une restructuration

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L. 214-36 2° et 3°)

La Société de Gestion établit la valeur de la participation sur la base de la valeur des actifs immobiliers, valeur déterminée par un expert indépendant.

L'intervention de l'expert a lieu deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Valorisation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Néant

1.3. Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Néant

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais inclus.
Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 20% TTC)

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables

Néant

1.11. Changement de méthode ou de réglementation

Néant

1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs

Néant

1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant

1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant

1.15. Note sur l'impact du Covid-19

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

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

II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	-
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	21 160 000,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-108 761,45
Différences de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	24 381 592,62
· Différence d'estimation exercice N	24 381 592,62
· Différence d'estimation exercice N-1	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-
· Différence d'estimation exercice N	-
· Différence d'estimation exercice N-1	-
Distribution de l'exercice précédent ¹	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	2 323,92
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-
· sur résultat net ¹	-
· sur cessions d'actifs ¹	-
Autres éléments	-
Actif net en fin d'exercice	45 435 155,08

¹ Versements au sens des articles L.214-69 et L.214-81.

III- COMPLEMENTS D'INFORMATION

3.1 IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS, PARTS OU ACTIONS DE SOCIETES NON COTEES ART. L.214-36 2° ET 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels.

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Total frais inclus						Néant

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
Néant	Néant	Néant

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-36 2° et 3°

Evolution de la valeur actuelle	Exercice N-1	Cessions (*)	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2020	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-		-
Parts et actions des sociétés art. L.214- 36 3°	-	-	-	-	29 457 937,61	
Total	-	-	-	-	29 457 937,61	-
Total frais inclus						29 457 937,61

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
Agén IT SCI	Résidence Gérée	France
Carpentras SCI	Résidence Gérée	France
Charent SCI	Résidence Gérée	France
Ciel SCI	Résidence Gérée	France
Colomiers SCI	Résidence Gérée	France
Le Vaudreuil SCI	Résidence Gérée	France
Maisoncelles SCI	Résidence Gérée	France
Mercy d'étoile SCI	Résidence Gérée	France
Melle SCI	Résidence Gérée	France
Mireval SCI	Résidence Gérée	France

3.2 AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier Inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Exercice 31/12/2020
Avances en compte courant	15 861 268,19
Dépôts et cautionnements versés	-
Autres créances immobilisées	-
Total	15 861 268,19

3.2.1. Contrats de crédit-bail

Néant.

3.3 INVENTAIRE DETAILLE DES AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER, DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS FAISANT L'OBJET DES PARAGRAPHE 3.1. ET 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Evaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-36 4°				
Néant	-	-	-	-
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-36 5°				
Néant	-	-	-	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			-	-
Dépôts				
Néant	-	-	-	-
Actions et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Obligations et valeurs assimilées				
Néant	-	-	-	-
Titres de créances				
Néant	-	-	-	-
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
Néant	-	-	-	-
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				-
Néant	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				-
Néant	-	-	-	-
Au passif :				-
Néant	-	-	-	-
Total de l'inventaire des autres actifs			-	-
Rappel de l'actif net			45 435 155,08	

3.4 DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan - Autres créances	Exercice 31/12/2020
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	-
Total	-

3.5 CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts*	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	211 600,00	21 160 000	
Rachats réalisés			-
Montants nets	211 600,00	21 160 000	-

* Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2020
Capital souscrit appelé	21 051 238,55
Capital souscrit non appelé	-
Capital souscrit	21 051 238,55

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020
Capital	45 432 831,16
Report des plus-values nettes	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-
Résultat de l'exercice	2 323,92
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-
Total des capitaux propres (actif net)	45 435 155,08

3.6 DETTES

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2020
Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Comptes courants actionnaires	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	69 586,14
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-
Etat et autres collectivités	-
Autres créditeurs	-
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes d'exploitation	69 586,14

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2020
Emprunts immobiliers	-
Autres emprunts	-

Emprunts immobiliers

Caractéristiques des contrats	Nominal	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actuelle ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan

² Valeur actualisée au taux actuel du marché

3.7 DETAIL DES PROVISIONS

Provisions constituées	Situation 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation 31/12/2020
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3.8 PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Nature	Montant	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière			
Produits immobiliers	...		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	...		
Intérêts statutaires		-	
Intérêts des comptes courants d'associés	...	128 159,62	
Total		128 159,62	
Charges de l'activité immobilière			
Charges immobilières			...
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier			...
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		-	...
Intérêts des comptes courants d'associés		-	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		-	
Total		-	

3.9 PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres Charges financières	-
Total	-

3.10 AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits - Comptes de régularisation	20,41
Total	20,41
Frais de gestion et de fonctionnement	-125 856,11
Total	-125 856,11

3.11 FRAIS DE GESTION

Les frais supportés de manière récurrente par la Société sont soumis à un taux maximum de 20% TTC par an assis sur l'actif net. Ils représentent pour cet exercice 0,27 % de l'actif net moyen et se décomposent en :

1- Une commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion.

Elle s'élève à 54 494,51 € TTC et représente 0,12 % de l'actif net moyen.

2- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :

a- L'ensemble des frais liés à l'administration de la Société et de la société d'investissement (Commissaires aux comptes, Dépositaire, etc...);

b- L'ensemble des frais liés aux contraintes réglementaires de l'OPCI

Ces frais s'élèvent à 71 361,60 € et représente 0,15 % de l'actif net moyen.

Actif net moyen : 46 312 466,06 €

3.12 RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Résultat de cessions de l'exercice	
			31/12/2020	31/12/2019
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 (2°)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 (3°)	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé art. L. 214-36 (4°)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	Néant	Néant

3.13 ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	
Néant	-
Engagements donnés	
Néant	-
Engagements réciproques	
Néant	-

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	
Néant	-
Engagements de gré à gré	
Néant	-
Autres engagements	
Néant	-

3.14 TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Tableau d'affectation du résultat	Exercice 31/12/2020
Résultat net	2 323,92
Régularisation du résultat net	-
Résultat sur cessions d'actifs	-
Régularisation des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	2 323,92
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes	-
Régularisation sur les comptes de report	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-
Total des sommes à affecter (I + II)*	2 323,92
Distribution	(*)
Report des résultats nets antérieurs	(*)
Report des plus-values nettes	(*)
Incorporation au capital	(*)
Total des sommes affectées	-

* L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Ventilation par nature	Montants sur résultats nets		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	Exercice clos	Reports antérieurs	Exercice clos	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	Néant	Néant	Néant	Néant	0,00	0,00

Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de l'entité au cours des cinq derniers exercices

		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Actif net				
Part A	EUR	45 435 155,08		
Nombre Parts en circulation				
Part A	EUR	211 600,00		
Valeur liquidative				
Part A	EUR	214,72		
Coupon unitaire distribuable (dont acompte)				
Part A	EUR	(*)	-	-

* Le coupon unitaire distribuable sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes.

3.15 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Valeurs Actuelles	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% de Détention
Agén TT SCI	2 447 570,54	370 736,00	-144 677,84	226 058,16	99,99%
Carpentras SCI	2 729 493,27	570 363,00	-145 520,21	424 842,79	99,99%
Charent SCI	3 601 719,22	285 181,00	-153 485,21	131 695,79	99,99%
Ciel SCI	1 790 352,55	171 109,00	-99 521,85	71 587,15	99,99%
Colomers SCI	4 117 405,70	855 544,00	-185 385,41	670 158,59	99,99%
Le Vaudreuil SCI	2 137 966,39	342 218,00	-113 302,91	228 915,09	99,99%
Maisoncelles SCI	3 737 342,06	855 544,00	-144 046,48	711 497,52	99,99%
Marcy d'étoile SCI	3 872 992,57	570 363,00	-189 677,91	380 685,09	99,99%
Melle SCI	2 436 331,59	541 845,00	-154 292,80	387 552,20	99,99%
Mreval SCI	2 586 829,97	513 327,00	-124 181,53	389 145,47	99,99%
Total	29 458 003,64	5 076 230,00	-1 454 092,15	3 622 137,85	99,99%