



Allianz
Immovalor



Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Rapport annuel 2023

Sommaire rapport annuel 2023

- 05** Organes de gestion et de contrôle
- 07** Rapport de la Société de gestion
- 40** Comptes
- 44** Annexe
- 52** Rapport du Conseil de surveillance
- 53** Rapports du Commissaire aux comptes
- 59** Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor

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

■ Christian CUTAYA

Directeur général

■ Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS

Directeur général délégué

■ Eva BOUHNICK GENTON

Directeur général adjoint

Conseil de surveillance

Président :

Allianz Retraite
Représentée par Monsieur Nicolas BOULET

Membres :

Madame Brigitte BONNEAU
Madame Catherine CIBOIT
Monsieur Jean Pierre BARBELIN
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Marcel DEHOUX
Monsieur Bernard PFEIFFER
Monsieur Marc MESSIER
Monsieur Yves DEJEAN
Monsieur Alain PIQUEMAL
Monsieur Alain POUCH
Monsieur Yves BOUGET
SCI EGOINE
représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD
SCI CHAN
représentée par Monsieur Guillaume CHAN HOW THAK

Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Expert immobilier

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92130 Issy-les- Moulineaux

Dépositaire

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de surveillance, conformément à l'article 18.3 des statuts.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux comptes.

Préambule

Pour combattre la poussée inflationniste puissante survenue à la sortie de la crise de la Covid 19, et accentuée par les conséquences de l'invasion de l'Ukraine par la Russie début 2022, les banques centrales ont procédé à des hausses des taux directeurs sans précédents. Ce nouveau paradigme financier a eu un impact direct sur le niveau des taux sans risques, remettant immédiatement en question la valorisation de l'ensemble des classes d'actifs d'investissement y compris l'immobilier.

Les marchés immobiliers n'ont pas été épargnés par cette reconstitution de la prime de risque, avec des corrections de valeurs significatives, pouvant être amorties selon la qualité des immeubles, des emplacements et de la qualité de gestion.

La bonne gestion d'Allianz Immovalor a permis à votre SCPI de faire preuve de résilience durant cette année agitée. La SCPI Allianz Pierre a notamment maintenu la valeur de sa part, suite aux campagnes d'expertises immobilières réalisées au 31 août et au 31 décembre 2023, conséquence de la bonne tenue des valeurs du patrimoine immobilier, grâce à la qualité du patrimoine et au travail d'Asset Management mené par les équipes au quotidien. Ce travail d'Asset Management est notamment caractérisé par la signature ou le renouvellement de baux pour plus de 37 000 m² sur l'année, avec un impact immédiat sur le Taux d'Occupation Financier trimestriel de la SCPI, qui ressort en hausse sur le quatrième trimestre 2023. Cela représente une hausse de 34% par rapport à 2022 et de 88% par rapport à 2021.

De plus, la mise en œuvre du plan stratégique de cession pour un montant total de cession de 30,3 M€ a généré 5,9 M€ de plus value nette comptable.

C'est après une année 2023 de corrections et de défis, que s'ouvre 2024, une année d'opportunités qu'il faudra être en mesure de saisir, en réalisant des investissements qui contribueront à générer une performance financière durable. Le TOF s'élève à 86,20% au Q4 2023. Au T1 2024, le TOF est attendu aux alentours des 90%.

La hausse brutale des taux observée mi 2023 a fait émerger des opportunités correspondant à la stratégie d'investissement de la SCPI Allianz Pierre, y compris en termes de rendement et a permis de concrétiser deux investissements en 2023 pour environ 108 M€ sur des projets prime : Le Mermoz, un hôtel particulier de bureau entièrement restructuré situé à Neuilly sur Seine et Life, un immeuble neuf et intégralement loué dans le 13^{ème} arrondissement de Paris.

Le ralentissement très marqué de la collecte sur la SCPI Allianz Pierre en seconde partie d'année limite aujourd'hui la SCPI dans sa capacité d'investissement, malgré un marché qui offre des opportunités sur des localisations prime et dynamiques, à des taux de rendement supérieurs au taux de distribution de la SCPI qui, si elles sont réalisées, permettraient de contribuer à la performance future de la SCPI.

Toute collecte nouvelle permettrait à Allianz Immovalor de se positionner à l'investissement sur ce type d'opportunités, dans la perspective de générer un rendement locatif relatif.

Malgré le contexte, la SCPI Allianz Pierre réalise une année 2023 conforme à ses objectifs en maintenant la valeur de sa part et en distribuant un dividende stable de 4,01 % sur l'année, porté par une contribution en hausse du rendement immobilier courant, fruit du travail d'Asset Management actif mené sur la SCPI.

Conformément à son ADN la SCPI Allianz Pierre vise à distribuer un revenu récurrent et pérenne à ses associés. Pour y parvenir, elle bénéficie d'excellents fondamentaux, travaillés au quotidien par les équipes d'Allianz Immovalor, qui s'attachent à fournir le meilleur service pour les associés de ses fonds, en privilégiant systématiquement la stabilité des revenus et la préservation de la valeur sur le long terme.

Pour la SCPI Allianz Pierre, les tendances les plus marquantes de 2023 se résument comme suit :

Deux acquisitions ont été réalisées en 2023 : un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine en février 2023 pour un montant de 44,9 M€ et un immeuble situé à Paris 13 en août 2023 pour un montant de 63,3 M€ (soit une quote-part de détention de 50 %), soit un total AEM de 108,2 M€.

Les équipes d'asset management ont poursuivi la mise en oeuvre du plan stratégique avec 4 cessions pour un total de 30,3 M€ ayant permis de généré une plus-value comptable de l'ordre de 5,9 M€.

Sur le plan locatif :

- La signature ou le renouvellement de baux pour un total de 37 907 m² : Le travail quotidien des équipes d'asset management et de gestion mené depuis début 2022 porte ses fruits et a permis de régulariser plusieurs dizaines de nouveaux baux ou

renouvellements en 2023. Cela représente une hausse de 34% par rapport à 2023 et de 88% par rapport à 88%.

- le taux d'occupation financier est en baisse avec un taux moyen de 86,20 % à comparer à un taux moyen de 87,48 % en 2022. Après un 1^{er} trimestre à 87,89 %, celui-ci a subi une baisse au 2^{ème} (83,48 %) avant de progresser au 3^{ème} trimestre (85,60 %) et au 4^{ème} trimestre (87,91 %)

- le coût des impayés se traduit cette année par une charge nette qui représente 0,55 % des loyers contre 0,56 % en 2022.

Les arbitrages et les cessions réalisés ont permis de constater une hausse du résultat de la SCPI en 2023 (+ 21 % par rapport à 2022), dont une partie sera mise en réserve.

La gestion active menée par Allianz Immovalor a permis à la SCPI Allianz Pierre de maintenir la valeur de son prix de part à 340 € au 31 décembre 2023, préservant ainsi le capital de ses associés.

Le capital social

La société a été créée le 1er novembre 1983 pour une durée de 99 ans.

Le 5 mars 2012, elle est devenue société à capital variable et son capital social effectif s'élevait à 312 065 991 € divisé en 2 039 647 parts de 153 € chacune.

Le 19 avril 2012, après obtention du visa de l'AMF sous le n° 12-06 du 30 mars 2012, le capital de la SCPI a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 320 € pour une part. Le capital social nominal maximum fixé à 500 000 000 € a été porté à 700 000 000 € lors de l'assemblée des associés du 17 juin 2016, puis à 1 000 000 € lors de l'assemblée des associés du 29 juin 2020.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2023, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2023 à 779 756 850 € divisé en 5 096 450 parts réparties entre 25 252 associés. Ce montant a été publié au BALO du 7 février 2024.

Capital social maximum	1 000 000 000 €
Capital effectif	779 756 850 € (762 240 186 € au 31/12/2022)
Nombre de parts	5 096 450 (4 981 962 au 31/12/2022)
Valeur nominale de la part	153 € (inchangée)
Nombre d'associés	25 252 (24 011 au 31/12/2022)

Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€) ⁽¹⁾	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) (€) ⁽²⁾	Prix de souscription d'une part au cours de l'année (€)
2019	629 910 792	76 408 965	4 117 064	20 148	19 450 958	340
2020	673 879 626	43 968 834	4 404 442	21 546	13 188 328	340
2021	711 316 890	86 987 844	4 649 130	22 484	12 113 316	340
2022	762 240 186	116 608 950	4 981 962	24 011	14 762 358	340
2023	779 756 850	45 567 378	5 096 450	25 252	10 534 050	340

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2023, prime d'émission incluse, est de 105 340 500 € et le montant total des retraits s'établit à 59 773 122 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

* A partir du 1^{er} septembre 2016 le prix de souscription d'une part passe à 330 €.

** A partir du 1^{er} septembre 2018 le prix de souscription d'une part passe à 340 €.

Le marché des parts

Depuis le 19 avril 2012, les associés peuvent intervenir sur le marché des souscriptions/retraits ou sur le marché secondaire des parts qui continue d'exister.

Par décision de la société de gestion, le prix de souscription est passé le 1er septembre 2016 à 330 € pour une part et en conséquence le prix de retrait en vigueur est passé à 297 €. Le prix de souscription a à nouveau été relevé le 1er septembre 2018 à 340 € pour une part (prix de retrait en vigueur à 306 €).

La SCPI Allianz Pierre a maintenu la valeur de son prix de souscription depuis, y compris durant l'année 2023, après réalisation de deux campagnes d'expertise du patrimoine dans l'année.

Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

Les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 340 € se décomposant en :

Souscriptions		
Prix de souscription	Valeur nominale	Prime d'émission*
En € par part	340 €	
Décomposée	153 €	187 €

*y compris commissions de souscription de 10 % HT.

Depuis le 1er septembre 2016, l'entrée en jouissance intervient le 1^{er} jour du 5^{ème} 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 306 € par part déterminé comme suit :

Prix de souscription	Diminution de 10 %	Prix de retrait
Retraits	340 €	34 €

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions.

Au cours de l'exercice 2023, la collecte totale s'est élevée à 105 340 500 € et a permis de satisfaire les demandes de retraits pour un montant de 59 773 122 €. Au 31 décembre 2023, il reste 14 048 parts en attente de retrait avec une antériorité de 0 à 3 mois.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 % du capital social de la SCPI Allianz Pierre 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 2023, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire.

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.

Lors des opérations de gré à gré, Allianz Immovalor a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2023.

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

Patrimoine immobilier direct

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2023.

Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée générale, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénales en expertise complète tous les cinq ans et sur pièces les années intermédiaires. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière. Les valeurs sont ensuite revues et validées par l'expert interne.

La valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais s'établit à 1 328 776 478 € au 31 décembre 2023 contre 1 364 961 778 € en 2022, soit :

- une baisse de - 2,65 %, après prise en compte des achats et ventes réalisées dans l'année.
 - une baisse de - 9,11 % à périmètre constant :
 - hors achat des immeubles acquis en 2023, à savoir Neuilly-sur-Seine (92200), et Paris – rue Jeanne d'Arc (75013),
 - hors retrait des immeubles vendus en 2023 : cession partielle à Lille (59000), Viroflay (78220), Paris – rue Ferrus (75014) et Paris – rue de la Brèche aux Loups (75012) pour un montant total de 31 369 886 € (valeur d'expertise 2022 des 4 immeubles).

Cartographie du patrimoine

Vous pouvez retrouver
la carte interactive sur le site
<https://www.immovalor.fr>



Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise

aux 31 décembre 2023 et 2022

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2022	Valeur d'expertise 2023
PARIS												
1er Arrondissement												
25 rue du Louvre	01/05/1998		Divers	1881	1 853	1 853	4 573 471	1 835 089	6 408 560	sept - 23		
9 boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	549	549	3 963 674	227 864	4 191 538	sept - 23		
2ème Arrondissement												
30 avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	225	809 504	384 015	1 193 519	sept - 23		
6ème Arrondissement												
82 boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	139	70	365 878	296	366 174	sept - 23		
7ème Arrondissement												
92 rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	127	731 755	2 421	734 176	sept - 23		
32 avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	394	394	1 478 429	5 431	1 483 860	sept - 23		
8ème Arrondissement												
8 rue la Boëtie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	205	419 235	52 565	471 800	sept - 23		
20 avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 204	2 204	1 158 613	3 076 074	4 234 686	oct - 23		
5 rue de la Renaissance	01/04/1985		Bureaux	1900	132	132	296 729	37 500	334 230	sept - 23		
36-38 rue des Mathurins	06/12/1983		Divers	1910	530	530	633 909	120 249	754 157	sept - 23		
40 rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	569	569	373 500	116 552	490 052	sept - 23		
174 boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	306	1 834 419	231 368	2 065 787	sept - 23		
10 square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	596	596	1 250 082	787 840	2 037 922	sept - 23		
42 rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	389	389	308 484	284 989	593 474	sept - 23		
4 rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	481	2 037 045	329 078	2 366 124	sept - 23		
25 rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	1 553	6 274 802	1 650 357	7 925 158	sept - 23		
38 rue des Mathurins	03/09/1986		Bureaux	1910	403	403	667 314	221 425	888 739	sept - 23		
9ème Arrondissement												
20 bis rue Lafayette (indivision chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	2 965	1 483	1 986 411	2 407 312	4 393 723	sept - 23		
10ème Arrondissement												
44 quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	823	3 300 000	1 390 331	4 690 331	févr - 23		
11ème Arrondissement												
88 rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	1 464	739 378	18 909	758 287	sept - 23		
12ème Arrondissement												
43 rue de la Brèche aux Loups	03/04/2015	25/09/2023	Bureaux	1972								
13ème Arrondissement												
83-85 rue Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 499	2 499	12 000 000	133 241	12 133 241	févr - 23		
62-68 rue Jeanne d'Arc (indivision chef de file 50%)	01/08/2023		Bureaux	2021	9 781	4 890	62 075 000		62 075 000	déc - 23		
14ème Arrondissement												
15-19 rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	583	1 250 000	27 353	1 277 353	févr - 23		
2/14 rue Ferrus	19/12/1979	22/09/2023	Bureaux	1978								
15ème Arrondissement												
36/38 avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	205	1 097 633	11 427	1 109 060	sept - 23		
1 place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	125	125	604 880	450	605 330	sept - 23		
2/2 bis Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	1 689	9 000 000	351 696	9 351 696	févr - 23		
12-14 rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	273	644 783	33 458	678 241	sept - 23		
110 boulevard de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	193	809 895	47 165	857 059	sept - 23		
18 rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	516	2 553 956	109 016	2 662 972	sept - 23		
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 359	1 359	1 232 550	1 076 580	2 309 130	oct - 23		
45 rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	468	621 992	106 365	728 357	sept - 23		
141 rue de Javel	02/02/2021		Commerce	2014	6 250	6 250	71 800 000	35 904	71 835 904	sept - 21		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2022	Valeur d'expertise 2023
PARIS												
16ème Arrondissement												
15 rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	635	4 000 000	35 733	4 035 733	sept - 23		
140/146 avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	39	381 123	500	381 623	sept - 23		
14 rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	186	1 086 870	13 439	1 100 309	sept - 23		
37 avenue D'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	400	400	1 966 592	163 259	2 129 851	sept - 23		
23 avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	192	180 652	23 367	204 019	sept - 23		
193 avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	123	62 504	500	63 004	sept - 23		
22 rue Auguste Vacquerie	01/07/1984		Bureaux	1880	241	241	663 153	154 349	817 502	sept - 23		
53 avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	355	617 419	354 117	971 536	sept - 23		
13-15 rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	545	1 341 551	141 665	1 483 217	sept - 23		
11 bis rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960	-	-	133 027	0	133 027	sept - 23		
25 avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 627	1 554 980	1 681 423	3 236 403	sept - 23		
2/4 rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 451	1 451	7 433 446	483 053	7 916 499	sept - 23		
17ème Arrondissement												
32 rue d'Armaillé	01/10/1984		Bureaux	1850	475	475	1 494 000	211 968	1 705 969	sept - 23		
40 bis rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	245	209 617	248 707	458 324	sept - 23		
36-38 rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	356	228 674	500	229 174	sept - 23		
30 rue de Chazelles	31/12/1999		Parkings		-	-						
18ème Arrondissement												
78/80 boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 251	9 251	53 923 000	1 202 457	55 125 457	août - 20		
Total Paris					55 969	49 527	272 169 929	19 827 355	291 997 284		452 570 001	459 260 000
ILE-DE-FRANCE												
77 - TRILPORT												
86 avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	2 617	3 150 000	7 150	3 157 150	nov - 19		
78 - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX												
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	7 087	14 250 000	1 683 326	15 933 326	sept - 20		
78 - SAINT-GERMAIN-EN-LAYE												
20 quater rue Schnapper	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	2 347	3 807 707	210 441	4 018 147	sept - 23		
78 - VERSAILLES												
53-55 rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	2 086	1 681 708	76 012	1 757 720	sept - 23		
45 rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	187	514 033	139 513	653 547	sept - 23		
78 - VIROFLAY												
"80/88 avenue du Général Leclerc (indivision non chef de file 33,33 %)"	03/05/1990	19/09/2023	Bureaux	1988								
91 - BOUSSY-SAINT-ANTOINE												
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	794	1 000 000	81 396	1 081 396	janv - 23		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT												
25 rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	252	252	988 312	11 564	999 876	déc - 23		
91 rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	543	603 698	952	604 650	sept - 23		
64/66 rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	1 809	7 636 768	540 460	8 177 228	sept - 23		
50/52 rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	1 098	4 950 000	1 004 402	5 954 402	févr - 23		
49 rue de Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	1 630	6 021 368	850 745	6 872 113	sept - 23		
67 rue de Bellevue	30/12/1999		Parkings		-	-	46 192		46 192			
130/136 rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	7 721	39 260 593	395 307	39 655 901	déc - 23		
52/54 rue de Bellevue	21/11/1991		Parkings		-	-	9 147		9 147			
110 - 112 boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 102	1 102	3 000 197	412 771	3 412 967	sept - 23		
127-129 rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	4 187	17 600 000	1 896 152	19 496 152	sept - 23		
92 - CHATILLON												
140/166 avenue de la République (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		20 143	10 072	61 475 000	122 225	61 597 225	sept - 23		
92 - CLICHY-SUR-SEINE												
6 rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 160	1 779 571	275 994	2 055 565	sept - 23		
92 - COURBEVOIE												
52/54 rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	1 940	7 346 471	118 469	7 464 940	sept - 23		
2 boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	1 972	6 500 000	1 119 830	7 619 830	sept - 23		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX												
141 avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987		Bureaux	1980	1 685	562	950 636	54 131	1 004 766	sept - 23		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2022	Valeur d'expertise 2023
ILE-DE-FRANCE												
92 - LEVALLOIS PERRET												
16 rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 377	1 377	3 507 429	751 039	4 258 468	sept - 23		
16 rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux	1989	866	866	3 659 434	487 203	4 146 637	sept - 23		
38 rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 954	1 954	8 433 075	759 957	9 193 032	févr - 23		
70 rue Marius Aufan	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	1 994	9 650 000	68 023	9 718 023	sept - 23		
14 place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018		Bureaux	1992	5 996	5 996	36 955 051	1 159 546	38 114 597	sept - 23		
41/43 avenue Aristide Briand	19/03/2013		Parkings									
91/95 rue Anatole France	19/03/2013		Parkings									
40 rue Chaptal	19/03/2013		Parkings									
92 - MONTROUGE												
9 bis rue Delerue	30/06/1989		Bureaux	1981	1 187	1 187	1 676 939	407 509	2 084 448	déc - 23		
11/19 rue de la Vanne	29/11/2019		Bureaux		19 290	19 290	110 000 000	263 693	110 263 693	sept - 20		
92 - NANTERRE												
126 avenue Georges Clemenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 428	1 428	2 269 966	17 684	2 287 649	déc - 23		
92 - NEUILLY-SUR-SEINE												
173 avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	1 239	6 520 000	618 033	7 138 033	sept - 23		
11 boulevard Jean Mermoz	23/02/2023		Bureaux	2023	2 861	2 861	44 851 260	0	44 851 260	juil - 23		
92 - SEVRES												
6/8 avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	3 585	10 500 000	356 684	10 856 684	déc - 23		
92 - SURESNES												
10 rue Chevrelu	20/10/2015		Bureaux	1992	2 640	2 640	11 000 000	121 061	11 121 061	sept - 21		
28 rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	2 639	17 000 000	57 201	17 057 201	sept - 21		
93 - BAGNOLET												
1 rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	4 826	2 199 100	792 712	2 991 812	sept - 23		
93 - MONTREUIL												
66 rue de Logny / 27 rue Cuvier	10/05/2022		Bureaux	en cours	9 712	9 712	58 788 000	0	58 788 000	oct - 22		
93 - NOISY-LE-GRAND												
409 place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	4 639	9 500 000	123 894	9 623 894	sept - 21		
93 - PANTIN												
5-13 rue Auger	01/12/1989		Bureaux	1990	3 742	3 742	6 595 707	288 673	6 884 380	juil - 23		
93 - ROMAINVILLE												
110 avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	7 751	18 078 950	2 318 475	20 397 425	sept - 19		
93 - SAINT-OUEN												
2 rue Paulin Talabot (indivision non chef de file 40 %)	14/12/2022		Bureaux	2008	15 927	6 371	44 760 000	0	44 760 000	juil - 23		
94 - CACHAN												
8 rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	1 805	3 538 148	373 419	3 911 567	sept - 23		
94 - CHARENTON-LE-PONT												
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	5 262	29 100 000	96 239	29 196 239	oct - 22		
94 - CRETEIL												
2 à 10 rue Claude Nicolas Lédoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	5 276	15 184 000	236 069	15 420 069	oct - 23		
94 - FONTENAY SOUS BOIS												
PERIPOLIS II 16 avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20 %)	26/12/1990		Bureaux	1980	8 019	1 604	4 386 839	550 946	4 937 784	sept - 23		
94 - LE KREMLIN-BICETRE												
21 avenue Eugène Thomas (indivision non chef de file 50 %)	01/04/1990		Divers	1989	6 002	3 001	5 326 575	0	5 326 575	sept - 23		
94 - ORLY(*)												
2-10 rue des Oliviers	01/06/1994	16/12/2022	Entrepôts	1974	-	-	871 482	0	871 482	sept - 18		
94 - VINCENNES												
Avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 127	1 067 143	969 237	2 036 381	juil - 23		
Total Ile-de-France					181 502	151 335	647 990 497	19 818 135	667 808 633		651 011 777	627 626 478

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2022	Valeur d'expertise 2023
Région												
06 - ANTIBES												
Angle 1ère et 2ème Avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	216	614 000	9 120	623 120	août - 23		
06 - BIOT												
776 rue Albert Caquot	28/01/2022		Bureaux	2021	9 409	9 409	45 810 000	43 244	45 853 244	sept - 22		
13 - AIX-LES-MILLES												
450 avenue Galilée	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	2 747	5 900 000	126 843	6 026 843	févr - 23		
17 - TONNAY-CHARENTE												
Lieudit La Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 616	7 616	2 614 981	1 252 690	3 867 671	févr - 23		
31 - TOULOUSE												
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	9 488	16 900 000	67 327	16 967 327	oct - 21		
33 - MERIGNAC												
3 Impasse Rudolf Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	2 092	4 538 780	100 112	4 638 892	sept - 23		
15-17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	9 534	17 800 000	794 296	18 594 296	sept - 21		
44 - NANTES												
20 rue Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	2 112	2 112	11 761 428	260 099	12 021 527	juil - 23		
59 - LILLE												
2 place Mendès France	01/01/2011	25/04/2023	Bureaux	1978								
59 - LOOS-LEZ-LILLE												
220 avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	11 741	27 484 600	411 745	27 896 345	sept - 23		
62 - CALAIS												
32 rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	1 553	2 850 000	22 500	2 872 500	févr - 23		
62 - EPERLÉCQUES												
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	5 097	3 150 000	89 029	3 239 029	juil - 23		
67 - SCHILTIGHEIM												
11A/11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	3 905	3 905	9 465 700	37 625	9 503 325	sept - 21		
67 - STRASBOURG												
3 rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	540	540	533 038	92 759	625 797	août - 23		
68 - MULHOUSE												
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	4 408	1 102	5 182 679	0	5 182 679	oct - 23		
69 - LYON												
20 place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 733	2 733	7 897 198	310 552	8 207 749	août - 23		
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	3 823	3 823	26 420 000	1 366 374	27 786 374	sept - 22		
69 - SAINT-PRIEST												
575/655 allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	5 886	5 886	19 100 000	67 584	19 167 584	sept - 19		
69 - VAUX-EN-VELIN												
10 avenue des Canuts	18/02/2021		Bureaux	2011	10 192	10 192	40 775 000	102 067	40 877 067	oct - 22		
72 - LA FLECHE												
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 728	4 430 000	7 974	4 437 974	juil - 23		
84 - AVIGNON												
ZAC du Pôle Technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	1 228	2 230 000	182 964	2 412 964	févr - 23		
ZAC du Pôle Technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	1 245	2 200 000	19 207	2 219 207	févr - 23		
86 - MORTON												
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	2 519	9 710 000	0	9 710 000	sept - 20		
90 - ANDELNANS												
Centre Commercial CORA	01/01/2011		Commerce	2004	793	793	1 150 000	0	1 150 000	févr - 23		
Total région					103 605	100 299	268 517 405	5 364 110	273 881 515		261 380 000	241 890 000
TOTAL ALLIANZ PIERRE					341 076	301 160	1 188 677 831	45 009 600	1 233 687 431		1 364 961 778	1 328 776 478

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 en €

2023	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Valeur Vénale
Paris	6 560 000	372 000 000	38 580 000	41 070 000	-	920 000	130 000	459 260 000
Région parisienne	4 760 000	548 422 664	17 266 500	13 247 314	36 070 000	7 860 000	-	627 626 478
Province	-	196 340 000	35 074 160	-	-	10 475 840	-	241 890 000
TOTAL	11 320 000	1 116 762 664	90 920 660	54 317 314	36 070 000	19 255 840	130 000	1 328 776 478

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1 328 776 478 €)

2023	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Valeur Vénale
Paris	0,49%	28,00%	2,90%	3,09%	-	0,07%	0,01%	34,56%
Région parisienne	0,36%	41,27%	1,30%	1,00%	2,71%	0,59%	-	47,23%
Province	-	14,78%	2,64%	-	-	0,79%	-	18,20%
TOTAL	0,85%	84,04%	6,84%	4,09%	2,71%	1,45%	0,01%	100,00%

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique



Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2023 (en €)

Récapitulatif des placements immobiliers	Valeurs comptables 2023	Valeurs estimées 2023	Valeurs comptables 2022	Valeurs estimées 2022
Terrains et constructions locatives				
Habitations	6 227 946	11 320 000	3 307 628	12 185 130
Bureaux	1 036 322 801	1 116 762 664	947 934 309	1 147 002 200
Commerces	57 384 971	90 920 660	60 450 818	94 028 938
Activités-Entrepôts	59 151 913	54 317 314	57 351 877	54 795 150
Divers	15 623 436	19 255 840	15 573 724	19 510 360
Parkings	188 366	130 000	133 027	150 000
Construction s/sol d'autrui				
Bureaux	-	-	2 362 191	8 090 000
En cours de construction				
Bureaux	58 788 000	36 070 000	38 340 000	29 200 000
TOTAL GENERAL	1 233 687 431	1 328 776 478	1 125 453 574	1 364 961 778

Concernant la transparision des fonds, la répartition du patrimoine immobilier par typologie est réalisée par l'expert, aussi la répartition du patrimoine en valeur comptable est réalisée au prorata des ventilations des valeurs vénale de l'expert.

Le patrimoine a fait l'objet des acquisitions et cessions suivantes :

Cessions

En 2023, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs, avec des immeubles identifiés à risque pour le rendement financier du patrimoine. Quatre immeubles ont été mis en vente et cédés pour une valeur globale de 30 330 333 € soit une baisse de -3.31% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2022 de 31 369 886 €. La plus-value comptable (5 916 630 €) est de + 28,35 % par rapport au prix d'acquisition (20 870 945 €).

La liste des cessions se présente comme suit :

Adresse	Date d'acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m ²	Valeur d'achat (en €)	Valeur vénale au 31/12/2022 (en €)	Prix de vente net vendeur (en €)	Date de la cession	Plus ou moins value nette (en €)
LILLE (59000)									
2 place Mendès France	22/12/2005	18	Bureaux	673 m ²	984 944	1 200 000	1 650 000	25/05/2023	468 802
PARIS (75012)									
43 rue de la Brèche aux loups	03/04/2015	8	Bureaux	2 873 m ²	16 761 000	20 940 000	19 457 000	25/09/2023	697 578
PARIS (75014)									
2/14 rue Ferrus*	19/12/1979	43	Bureaux	2 024 m ²	1 716 271	8 090 000	7 600 000	22/09/2023	4 648 671
VIROFLAY (78220)									
80/88 avenue du Général Leclerc**	03/05/1990	33	Bureaux	2 021 m ²	1 408 731	1 139 886	1 623 333	19/09/2023	101 579
TOTAL VENTES 2023				7 591 m²	20 870 945	31 369 886	30 330 333		5 916 630

* Actif sous le régime bail à construction à échéance 2039.

** Etant une indivision, les différentes valeurs prennent en compte la quote-part.

Acquisitions

Pour investir les capitaux disponibles par suite d'arbitrages réalisés et d'augmentations de capital, votre société a procédé aux acquisitions suivantes :

Adresse	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Date de construction ou rénovation	Surface en m ²	Prix d'acquisition acte en mains en €
PARIS (75013)					
62-68 rue Jeanne d'Arc	01/08/2023	Bureaux	2021	9 781 m ²	63 330 753 €
NEUILLY-SUR-SEINE (92200)					
11 boulevard Jean Mermoz	23/02/2023	Bureaux	2023	2 861 m ²	44 851 260 €
TOTAL ACQUISITIONS				12 641 m²	108 182 013 €

**75013 Paris****LIFE****62-68 rue Jeanne d'Arc**

L'immeuble, à destination de bureaux avec un local commercial en pied, développe une surface utile brute locative de 9 780 m², sur un niveau de sous-sol, un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et 8 étages.

Il offre des prestations conformes aux derniers standards de marché : plateaux de bureaux flexibles et rationnels avec un aménagement intérieur de grande qualité, de nombreux espaces communs avec services et des espaces extérieurs avec jardins paysagers, terrasses accessibles.

L'immeuble est sous garantie décennale. Il répond aux normes de la RT 2012, est labellisé BREEAM International New Construction, certifié HQE Tertiaires Neuf (Excellent), Effinergie+, WiredScore (Gold) et BREEAM in Use (Excellent).

Investissement : 63 330 753 € AEM (pour la quote indivise d'Allianz Pierre. Cette acquisition a été réalisée avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor).

92200 Neuilly-sur-Seine**LE MERMOZ****11 boulevard Jean Mermoz**

Il s'agit d'un immeuble de bureaux (2 390 m²) et logements (319 m²) indépendant de type hôtel particulier détenu en pleine propriété, bénéficiant d'une très grande qualité architecturale, avec des façades en pierre, des terrasses en étages, des jardins et 18 places de parking en sous-sol.

L'immeuble réhabilité a été entièrement loué à effet du 1er avril 2024.

Cet immeuble a été acquis pour la somme de 44 851 260 € AEM



Patrimoine immobilier indirect

La SCPI Allianz Pierre détient des actions de deux OPPCI (organismes professionnels de placement collectif immobilier) non contrôlés (% de détention < 50 %) pour un montant total estimé de 3 950 400,00 € en 2023 à comparer à 4 580 268,00 € en 2022.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2022 (en €)	Diminution de capital (en €)	Provision dépréciation titre (en €)	Valeur comptable 2023 (en €)	Valeur estimée 2022* (en €)	Valeur estimée 2023* (en €)	Quote part détenue	Dividendes 2023 (en €)
OPPCI Tikéhau Real Property I	Tikéhau Investment management	2 103 490,00	518 390,00	-105 350,00	1 690 450,00	2 103 490,00	1 690 450,00	7,41%	0,00
OPPCI Primavera	Allianz Immovalor	1 867 237,69			1 867 237,69	2 476 778,00	2 259 950,00	4,49%	154 441,49
TOTAL		3 970 727,69	518 390,00	-105 350,00	3 557 687,69	4 580 268,00	3 950 400,00		154 441,49

* Source: valeur liquidative communiquée par la société de gestion de chaque OPPCI.

L'OPPCI Tikehau Real Property I a poursuivi la vente d'une grande partie de son patrimoine conformément à la stratégie d'investissement du fonds.

Votre SCPI a perçu en 2023 518 390 € au titre de la réduction de capital de l'OPPCI.

Une reprise nette de provision sur dépréciation a été constatée pour un montant de 105 350 € afin de refléter la valeur estimée des titres en fin d'année.

Au final, l'impact de ces titres dans votre SCPI fait ressortir en 2023 un produit net de l'ordre de 259 791 €.

Pour ce patrimoine immobilier détenu indirectement par la SCPI, la société de gestion ne perçoit aucune commission de gestion, excluant les revenus de ces actifs de l'assiette de sa commission.

Transparisation de la SCI Vera

Type d'actifs	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Résidence services	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	5 520,06	247 631,98	33 171,83	5 019,10	9 712,00			892,00	301 946,97
Prix d'acquisition à l'acte hors droits (en €)	-	1 045 904 783	119 270 146	3 070 581	-	20 243 955	188 366	2 406 477	1 191 084 308
Valeurs estimées du patrimoine (en €)	11 320 000	1 116 762 664	90 920 660	54 317 314	36 070 000	19 255 840	130 000	2 697 158	1 331 473 636

Financements mis en place (en €)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-	607 494	607 494
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus en pourcentage de détention (en €)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	65 287 845	125 347	65 413 192
Charges non récupérables	-7 113 235	-1 160	-7 114 395
Impact des douteux	-360 767	0	-360 767
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-6 963 355	17 898	-6 945 458
Autres charges d'exploitation	-1 121 528	-61 272	-1 182 800
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	0	-13 805	-13 805
Autres charges financières	-713 340	0	-713 340
Produits financiers	6 519 008	696	6 519 705
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	84 811	0	84 811

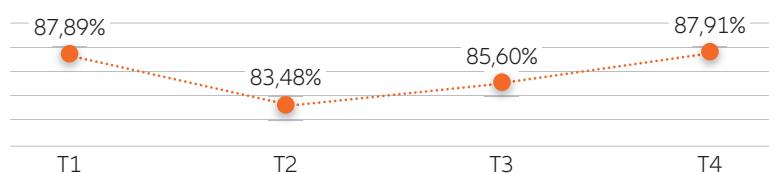
Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année s'élève à 86,20 % à comparer à 87,48 % en 2022.

Sur l'exercice, il passe de 87,89 % au premier trimestre à 83,48 % au deuxième trimestre, à 85,60 % au troisième trimestre pour atteindre 87,91 % en fin d'exercice.

TOF par trimestre 2023



Relocations

La masse de loyers négociés (entrées et avenants de loyers) est en progression de 32,66 % soit 11 712 029 € de loyers négociés en 2023 (37 907 m²), comparée à 2022 avec 8 828 339 € de loyers négociés (28 270 m²). Cela représente une hausse 34% par rapport à 2022 et de 88% en comparaison à 2021.

CP	Ville	Adresse	Type de locaux	Date	Typologie	Type de bail	Surface du bail m ²
75001	Paris	9 boulevard de la Madeleine	Locaux Comm.	26/09/2023	Renouvellement	Commercial	605
75001	Paris	25 rue du Louvre	Locaux Comm.	21/06/2023	Entrée	Commercial	249
75007	Paris	32 avenue Bosquet	Locaux Comm.	23/02/2023	Renouvellement	Commercial	394
75008	Paris	4 rue de Castellane	Bureaux	12/09/2023	Entrée	Commercial	236
75015	Paris	18 rue Leriche	Bureaux	15/12/2023	Renouvellement	Commercial	516
75015	Paris	2/2 Bis Villa Thoréton	Bureaux	21/07/2023	Entrée	Commercial	1 632
75017	Paris	40 Bis rue Cardinet	Bureaux	05/01/2023	Entrée	Commercial	245
75018	Paris	78/80 boulevard Ney	Bureaux	10/05/2023	Renouvellement	Commercial	3 692
75116	Paris	25 avenue Marceau	Bureaux	18/09/2023	Renouvellement	Commercial	1 647
Paris							9 216
78000	Versailles	53.55 rue de la Paroisse	Commerce	15/12/2023	Entrée	Commercial	171
78100	Saint-Germain-en-Laye	20 Quater rue Schnapper	Bureaux	29/09/2023	Entrée	Commercial	200
78100	Saint-Germain-en-Laye	20 Quater rue Schnapper	Bureaux	20/11/2023	Entrée	Commercial	900
78180	Montigny-le-Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	01/02/2023	Entrée	Commercial	684
78180	Montigny-le-Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	31/05/2023	Entrée	Commercial	347
78200	Viroflay	80/88 avenue du Général Leclerc	Bureaux	05/01/2023	Renouvellement	Commercial	340
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	27/07/2023	Entrée	Commercial	138
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	06/04/2023	Entrée	Commercial	91
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	13/10/2023	Renouvellement	Commercial	413
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	06/12/2023	Entrée	Commercial	162
92100	Boulogne-Billancourt	49 rue de Billancourt	Bureaux	09/06/2023	Renouvellement	Commercial	275
92100	Boulogne-Billancourt	110 - 112 boulevard Jean Jaurès	Bureaux	27/09/2023	Entrée	Commercial	185
92100	Boulogne-Billancourt	127 - 129 rue d'Aguesseau	Bureaux	15/12/2023	Renouvellement	Commercial	4 187
92120	Montrouge	9 Bis rue Delerue	Bureaux	19/10/2023	Entrée	Commercial	366
92120	Montrouge	11/19 rue de la Vanne	Bureaux	27/10/2023	Entrée	Commercial	414
92200	Neuilly-sur-Seine	11 boulevard Jean Mermoz	Bureaux	19/07/2023	Entrée	Habitation	93
92200	Neuilly-sur-Seine	11 boulevard Jean Mermoz	Bureaux	01/12/2023	Entrée	Commercial	2 371
92300	Levallois-Perret	16 rue Antonin Raynaud	Bureaux	25/01/2023	Entrée	Commercial	102
92300	Levallois-Perret	16 rue Antonin Raynaud	Bureaux	25/04/2023	Entrée	Commercial	125
92300	Levallois-Perret	16 rue Antonin Raynaud	Bureaux	31/05/2023	Entrée	Commercial	275
92300	Levallois-Perret	16 rue Anatole France	Bureaux	20/04/2023	Entrée	Parking	-
92300	Levallois-Perret	16 rue Anatole France	Bureaux	31/08/2023	Entrée	Parking	-
92300	Levallois-Perret	16 rue Anatole France	Bureaux	28/09/2023	Entrée	Parking	-
92300	Levallois-Perret	91/95 rue Anatole France	Parkings	01/06/2023	Entrée	Parking	-
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	18/01/2023	Entrée	Commercial	309
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	12/07/2023	Entrée	Civil	-
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	17/04/2023	Renouvellement	Commercial	3 969
94150	Orly	2 - 10 rue des Oliviers	Entrepôts	07/06/2023	Renouvellement	Commercial	142
94150	Orly	2 - 10 rue des Oliviers	Entrepôts	07/06/2023	Renouvellement	Commercial	1 434
94300	Vincennes	avenue de Paris	Bureaux	07/08/2023	Entrée	Commercial	345
Région parisienne							18 037
31300	Toulouse	Zac de Saint Martin	Bureaux	17/11/2023	Entrée	Commercial	142
31300	Toulouse	Zac de Saint Martin	Bureaux	22/11/2023	Renouvellement	Commercial	309
31300	Toulouse	Zac de Saint Martin	Bureaux	11/12/2023	Renouvellement	Commercial	571
33700	Mérignac	15-17 rue de Thales	Bureaux	27/06/2023	Entrée	Commercial	3 757
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	03/04/2023	Entrée	Derogatoire	-
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	05/05/2023	Entrée	Derogatoire	216
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	09/06/2023	Entrée	Commercial	97
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	28/09/2023	Entrée	Commercial	73
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	22/11/2023	Entrée	Precaire	216
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	13/11/2023	Entrée	Precaire	216
68100	Mulhouse	Cours des Maréchaux	Commerce	27/09/2023	Entrée	Precaire	13
69006	Lyon	191-193 cours Lafayette	Bureaux	15/11/2023	Entrée	Commercial	3 740
69800	Saint-Priest	575/655 allée des Parcs	Bureaux	14/12/2023	Entrée	Dérogatoire	512
90400	Andelnans	Centre Commercial Cora	Locaux Comm.	24/02/2023	Renouvellement	Commercial	793
Province							10 654
Total en m²							37 907
Total loyers							11 712 029 €

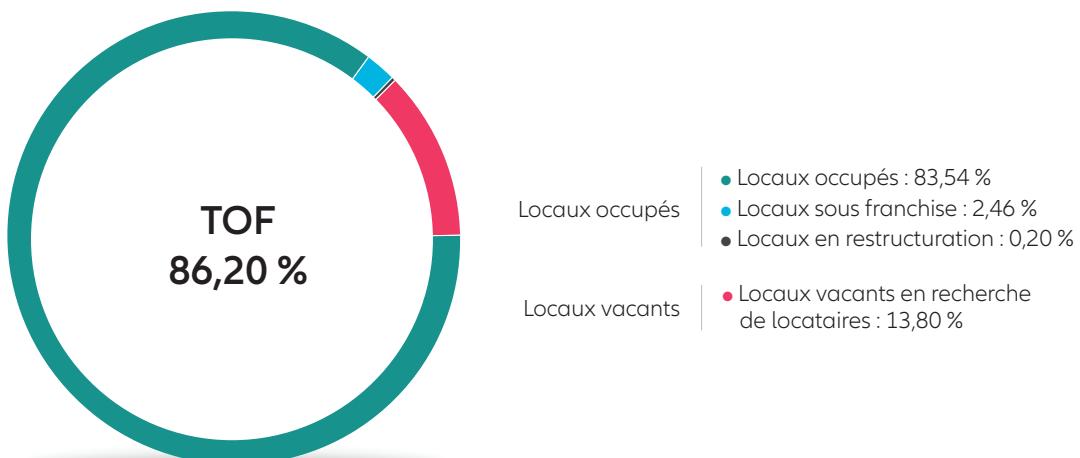
Vacance

La vacance financière en 2023 représente 14 621 311,14 € à comparer à 12 868 225,76 € en 2022, soit une hausse de + 13,62 %, répartie comme suit : 2 146 957,27 € en franchise, 279 494,00 € d'immeubles sous promesse de vente, 174 463,00 € en restructuration, et 12 020 396,87 € en commercialisation. Les propriétés qui génèrent le plus de vacance sont situées à Boulogne-Billancourt (rue Silly), à Neuilly-sur-Seine (boulevard Jean Mermoz), à Lyon (Cours Lafayette), à Mérignac (rue de Thalès) et à Paris (villa Thoreton).

Les immeubles de Neuilly-sur-Seine, Lyon et Paris ont été intégralement loués au cours de l'année 2023 et début 2024.

L'immeuble de Mérignac a fait l'objet d'une prise à bail pour 3 757 m², laissant une surface vacante résiduelle de 2 950 m² sur laquelle les équipes d'Allianz Immovalor travaillent à la commercialisation.

La répartition annuelle de la vacance financière évolue parallèlement aux efforts des équipes en matière de commercialisation, travaux et investissements. Elle se décompose en une part de franchise de loyers pour 2,46 % (4,47 % en 2022), une part de locaux en restructuration pour 0,20 % (néant en 2022) et une part de locaux en cours de commercialisation pour 13,80 % (12,52 % en 2022).



Au 31 décembre, les lots vacants hors franchises représentent une surface de 50 532,22 m²:

Code postal	Ville	Adresse	Typologie	Vacance en m ²
75001	Paris	25 rue du Louvre	Commerce & Appartements	387,80
75008	Paris	25 rue de Liège	Archives	25,25
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Commerce	521,60
75010	Paris	44 quai Jemmapes	Bureaux	793,00
75011	Paris	88 rue de La Roquette	Commerce	1 424,10
75015	Paris	2/2 Bis Villa Thoréton	Bureaux	1 689,00
75015	Paris	201-203 rue de Vaugirard	Bureaux	153,00
75016	Paris	2/4 rue Louis David	Bureaux	72,70
75016	Paris	22 rue Auguste Vacquerie	Bureaux	240,90
75018	Paris	78/80 boulevard Ney	Bureaux	16,00
Paris				5 323,35
78000	Versailles	53.55 rue de la Paroisse	Appartements	17,00
78100	Saint-Germain-en-Laye	20 Quater rue Schnapper	Bureaux	515,00
78180	Montigny-le-Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	1 134,67
91807	Boussy-Saint-Antoine	Val d'Yerres 2	Commerce	564,00
92022	Nanterre	126 avenue Georges Clémenceau	Bureaux	1 380,50
92100	Boulogne-Billancourt	130/136 rue de Silly	Bureaux	6 719,70
92100	Boulogne-Billancourt	49 rue de Billancourt	Archives	7,90
92100	Boulogne-Billancourt	25 rue de Sèvres	Bureaux	244,70
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	217,00
92120	Montrouge	11/19 rue de la Vanne	Bureaux	683,08
92120	Montrouge	9 Bis rue Delerue	Archives	64,89
92150	Suresnes	10 rue Chevreul	Bureaux	1 835,00
92200	Neuilly-sur-Seine	11 boulevard Jean Mermoz	Bureaux	2 371,00
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	2 352,00
92300	Levallois-Perret	38 rue de Villiers	Bureaux	670,00
92400	Courbevoie	2 boulevard Georges Clémenceau	Bureaux	1 972,00
92400	Courbevoie	52/54 rue du Capitaine Guyemer	Bureaux	1 783,60
93160	Noisy-le-Grand	409 place Gustave Courbet	Bureaux	1 684,00
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	2 394,00
94000	Créteil	2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	Bureaux	878,10
94150	Orly	2 - 10 rue des Oliviers	Bureaux	142,00
94230	Cachan	8 rue Francois Delage	Bureaux	679,00
94300	Vincennes	Avenue de Paris	Annexes	59,00
Région parisienne				28 368,14
17430	Tonnay-Charente	Lieudit La Fraternité	Commerce	3 699,60
31300	Toulouse	Zac de Saint Martin	Bureaux	2 751,25
33700	Mérignac	15-17 rue de Thalès	Bureaux	2 950,00
44000	Nantes	20 rue Crebillon	Commerce	464,88
62100	Calais	32 rue Descartes	Bureaux	1 553,00
62910	Eperlecques	Rue de Bleue Maison	Commerce	115,00
67300	Schiltigheim	11A/11B rue de Madrid	Bureaux	527,30
68100	Mulhouse	Cours des Maréchaux	Commerce	261,00
69001	Lyon	20 place Louis Pradel	Réserves	5,00
69006	Lyon	191-193 cours Lafayette	Commerce	4 513,70
Province				16 840,73
Total vacance en m²				50 532,22

Répartition des risques locatifs

Sur un total de 320 locataires, les 10 premiers locataires représentent 26,85 % des loyers.

Par ailleurs, 51 % des baux conclus ont une maturité à plus de 5 ans (48 % en 2022).

La **WALB** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances (> 5 mois) **est de 2 ans et 3 mois** à comparer à 2 ans 1 mois en 2022.

La **WALT** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux **est de 4 ans et 11 mois** à comparer à 5 ans et 0 mois en 2022.

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 79 931 431,09 € en 2023 à comparer à 72 986 010,67 € en 2022. Cette hausse de 6 945 420,42 € (9,52 %) s'explique comme suit :

Loyers : + 3 316 K€

Les loyers facturés en 2023 augmentent de 5,35 % (3 316 118,25€) et s'élèvent à 65 287 845,19 € à comparer à 61 971 726,94 € en 2022. La variation se décompose ainsi :

en k€	Variation revenus locatifs
788	Acquisitions et cessions
- 4 265	Résiliations des baux (y compris renégociations)
1 614	Nouveaux baux et franchises
5 179	Variation d'indice, baux renégociés et indemnités
3 316	Variation globale

Les principales pertes de loyers du fait de résiliations sont intervenues à Lyon (Cours Lafayette) pour -776 k€, à Paris (quai de Jemmapes) pour 302 k€ et à Paris (avenue Franklin Roosevelt) pour 103 k€.

Evolution des loyers facturés (en M€)



Autres produits immobiliers (1 420 K€)

Les produits immobiliers hors loyers s'élèvent à 14 643 585,90 € en 2023, à comparer à 11 014 283,73 € en 2022 et sont composés :

- Des produits ayant en contrepartie une charge pour 11 492 568,22 € dont - 6 724 004,42 € sur exercices antérieurs (10 356 638,00 € en 2022) composés de taxes bureaux, d'impôts fonciers, d'assurances et de charges récupérables,
- Des charges forfaitaires facturées pour 326 424,66 € (311 860,32 € en 2022),
- D'indemnités de remise en état des locaux pour 615 449,33 € (345 785,41 € en 2022).
- D'une reprise de provision pour travaux de 2 209 143,69 €.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 21 756 821,25 € en 2023, à comparer à 19 853 272,04 € en 2022. Ces charges se décomposent comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 11 320 788,78 € dont – 7 131 726,58 € sur exercices antérieurs (10 524 602,10 € en 2022), dont impôts fonciers, taxes sur les bureaux, assurances et charges récupérables,
- Impôts et taxes non récupérés pour 2 341 967,36 € (2 673 302,55 € en 2022) correspondant aux impôts fonciers pour 1 261 157,62 €, à la taxe sur les bureaux pour 601 936,16 €, à la CVAE pour 174 772,00 €, à de la TVA non récupérable pour 220 907,41 € et aux assurances non récupérées pour 83 194,17 €,
- de charges d'entretien non récupérables pour 2 595 307,82 € (2 798 212,60 € en 2022),

- de gros travaux d'entretien pour 4 113 671,09 € (2 457 171,71 € en 2022),
- de dotation aux provisions pour travaux de 828 143,69 € (pour une dotation nette de 1 278 550,00 € en 2022), sur la base du plan quinquennal,
- de dotations aux amortissements des immobilisations corporelles de 474 395,50 € (59 791,06 € en 2022) concernant le bail à construction de la rue Ferrus et l'usufruit d'Orly,
- des honoraires d'expertises pour 76 764,01 € (54 883,02 € en 2022), en application des barèmes de l'expert,
- de la contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 5 783,00 € (6 759,00 € en 2022).

Résultat de l'activité immobilière

Au total, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 58 174 609,84 € à comparer à 53 132 738,63 € en 2022, soit une augmentation de 9,49 % s'expliquant principalement par la hausse des loyers et la baisse de la dotation aux provisions pour travaux.

Travaux réalisés en 2023 (en €)

Dans le cadre de sa politique de maintien du patrimoine au niveau de qualité exigé, outre les travaux de gros entretien auxquels elle a consacré 4 113 671,09 € inscrits en charges de l'exercice (OPEX), votre société a aussi réalisé et payé 5 388 377,55 € de travaux d'amélioration (CAPEX), inscrits en immobilisations. Au total, les dépenses de travaux représentent 9 502 048,64 €. Cinq immeubles totalisent 52,90 % des travaux sur l'exercice 2023.

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation des travaux en cours	CAPEX	OPEX	Total dépenses 2023
Lyon	191-193 cours Lafayette	20/07/2017	Réfection intégrale de l'intérieur de l'immeuble suite au départ du locataire.	54 637	1 306 005	1 360 643
Aix-en-Provence	655 avenue Galilée	31/05/2012	Travaux engagés dans le cadre de la vente de l'immeuble.	1 100 000	-	1 100 000
Paris	44 quai de Jemmapes	01/01/2011	Rénovation de l'immeuble.	3 877	1 033 910	1 037 787
Vincennes	4 avenue de Paris	01/03/1982	Ravalement, remplacement des menuiseries et rénovation du hall et des parties communes.	2 979	783 369	786 347
Mérignac	15-17 rue de Thalès	30/09/2016	Remplacement d'installations VRV.	10 667	731 589	742 256
Autres			Divers travaux CAPEX et OPEX.	2 941 511	1 533 505	4 475 016
Total				4 113 671	5 388 378	9 502 049

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Classification SFDR et Taxonomie

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'union européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Historique

Votre SCPI a initié sa démarche RSE en 2015 sur plusieurs thématiques clés :

Sécurité

Tout d'abord, la sécurité des personnes avec une mise en sécurité systématique de toute personne intervenant sur nos actifs, via la transmission d'un plan de prévention (PPS) et d'une fiche récapitulative amiante (DTA) à jour. Nous sommes également très vigilants à la sécurité de nos locataires et avons, conformément à la réglementation, équipé l'ensemble des logements gérés par Allianz Immovalor en détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF).

Digitalisation

La base de données techniques du patrimoine gérée par Allianz Immovalor est entièrement digitalisée et sécurisée avec un système d'archivage des données et d'historique. Cela nous permet d'avoir une connaissance accrue des immeubles que nous gérons, mais aussi d'en améliorer la liquidité dans le cadre de processus d'arbitrages, par la constitution de data-room dématérialisées.

En 2022, Allianz Immovalor s'est équipée de l'outil de modélisation financière Soneka, qui permet aux équipes de réaliser un exercice de planification budgétaire et financière à l'échelle des immeubles et de la SCPI. Il permet à Allianz Immovalor d'avoir une meilleure visibilité sur les échéances locatives ou techniques, de les anticiper par des actions d'asset management, dans l'intérêt du rendement futur de la SCPI.

Environnement

Allianz Immovalor s'est lancée dans une démarche de suivi et d'amélioration de la performance environnementale des immeubles dès 2015, au travers d'une politique d'amélioration continue des immeubles sur le plan énergétique et d'une politique de certification environnementale du patrimoine ambitieuse.

2015

Intégration des enjeux énergétiques

Allianz Immovalor intègre les enjeux énergétiques dans sa politique de gestion depuis 2015 :

- Les premières certifications Breeam In Use du patrimoine, notamment les immeubles de bureaux détenus en pleine propriété dont la surface est supérieure à 1 800 m². Passé à 1 200 m² en 2018, ce seuil est désormais à 1 000 m².
- Les premières installations de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur nos actifs.
- L'élaboration et le suivi conjoint des annexes environnementales et de leurs objectifs avec les locataires de plus de 2.000 m².

2018

Politique du premier mètre

La politique du premier mètre vise à intégrer les enjeux énergétiques à l'ensemble des actifs, pas uniquement les plus significatifs. Un exercice de plan pluriannuel de travaux est alors lancé sur tous les immeubles de la SCPI Allianz Pierre.

2022

Une démarche ESG globale créatrice de valeur extra financière

L'approche systématique d'Allianz Immovalor sur le volet environnemental est aujourd'hui complétée par l'intégration des composantes sociales et de gouvernance, dans une démarche de création de valeur extra financière et de pérennisation de la valeur des actifs.

Une approche ESG (Environnement, Social, Gouvernance) est pourvoyeuse de valeur sur le long terme : valorisation du patrimoine, lutte contre l'obsolescence des immeubles, amélioration du confort de l'occupant, transparence des pratiques, implications des parties prenantes ...

Pour déployer cette approche globale, Allianz Immovalor a procédé en 2022 à une refonte de son organisation en créant (i) une direction de la Stratégie et de la RSE qui supervise et pilote l'ensemble des travaux liés au développement durable au niveau de la société de gestion et des fonds, et (ii) une direction de l'Asset management, garante de l'application de ces démarches à l'échelle des immeubles, en collaboration avec les équipes de Gestion. Allianz Immovalor a ainsi obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour l'une de ses SCI fin 2022.

Concernant la SCPI Allianz Pierre, Allianz Immovalor réalise actuellement un audit exhaustif des consommations énergétiques des immeubles en portefeuille, avec une approche lot par lot (plus de 250 lots analysés). Grâce à cet exercice, nous aurons une vision précise du potentiel d'amélioration de chaque immeuble en matière de consommations énergétiques et de conformité au décret tertiaire. Cet audit servira également de base à la définition d'objectifs d'investissement durables qui structureront la démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) de la SCPI, en vue d'une labérisation.

Décret tertiaire

Le décret du 23 Juillet 2019 dit « décret tertiaire », vient préciser les modalités d'application de la loi ELAN (2018). Pour les bâtiments à destination tertiaire d'une surface supérieure 1 000 m², il impose une réduction des consommations d'énergie finale par rapport à une année de référence de : - 40 % d'ici 2030 ; - 50 % en 2040 et -60 % en 2050.

Conformément à sa politique en matière de RSE et afin de satisfaire à l'exigence réglementaire du décret tertiaire, gage de pérennisation de la valeur des actifs immobiliers, Allianz Immovalor s'est dans un premier temps dotée d'un outil de collecte et de suivi des consommations énergétiques des immeubles. Ainsi, la plateforme déployée progressivement depuis 2020 est aujourd'hui opérationnelle et permet aux équipes de gestion de suivre les consommations énergétiques des immeubles détenus par la SCPI Allianz Pierre.

Grâce aux données ainsi collectées, nous sommes en mesure d'identifier les immeubles pour lesquels un plan d'action doit être mis en œuvre, qui pourra porter sur :

- La structure du bâtiment, son aménagement, son isolation pour éviter les déperditions de chaleur ;
- L'optimisation des cycles de fonctionnement des équipements techniques pour permettre une réduction d'énergie ;
- Le remplacement des équipements techniques obsolètes ou énergivores (Climatisation, ventilation, chauffage, éclairage ...).

Cette démarche d'amélioration du patrimoine est un élément structurant de la candidature prochaine de la SCPI Allianz Pierre au label ISR. Pour être complète, elle nécessite l'implication de l'ensemble des parties prenantes et notamment des locataires des immeubles.

Engagement vis-a-vis des parties prenantes

Les équipes d'Allianz Immovalor travaillent au quotidien pour proposer des immeubles performants en matière de limitation des consommations d'énergies, de réduction des émissions de GES et de confort pour les utilisateurs. Ces actions menées en tant que propriétaire s'accompagnent d'une politique d'engagement ambitieuse menée auprès des locataires, afin de les engager dans la démarche d'Allianz Immovalor.

La politique d'engagement menée par Allianz Immovalor auprès de ses locataires repose sur l'instauration d'un dialogue régulier au travers de divers leviers :

- Invitation à signer l'annexe ESG d'Allianz Immovalor lors de la signature ou le renouvellement de tout nouveau bail ;
- Mise en place d'une plateforme d'Energy Management pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles à laquelle les locataires peuvent avoir accès ;
- Incitation auprès de l'ensemble des locataires tertiaires d'Allianz Immovalor à communiquer les consommations d'énergie et d'eau de leurs locaux privatifs, dans le but d'assurer un suivi global et exhaustif des consommations et d'identifier des pistes de réduction ;
- Actions de communication ponctuelles auprès des locataires d'Allianz Immovalor, afin de diffuser des préconisations en matière de réduction des consommations d'énergie, comme cela a été le cas au mois de novembre 2022, à la suite de l'augmentation des coûts de l'énergie ;
- Au même titre que les prestataires externes, les relations contractuelles d'Allianz Immovalor avec ses locataires font l'objet d'un suivi assuré par un outil.

Politique de labelisation du patrimoine immobilier

La SCPI Allianz Pierre continue dans le cadre d'une démarche volontariste de certifier les immeubles de son patrimoine. Dans un souci d'optimisation de ces certifications, Allianz Immovalor a fait le choix de restreindre les nouvelles certifications et leur renouvellement aux actifs stratégiques.

	Certifications au 31/12/2022	Certifications au 31/12/2023	Certifications en cours (ou renouvellement) au 31/12/2022
BREEAM IN USE (Part.1)			
Actifs	70	59	11
Surfaces	265 750 m ²	212 623 m ²	57 047 m ²
WIREDSCORE			
Actifs	53	33	0
Surfaces (m²)	221 686 m ²	147 045 m ²	0 m ²

Breeam in use (p.1)

Lancé en 2009 par le BRE, Breeam In Use est une méthode internationale d'évaluation de la performance environnementale d'un bâtiment en exploitation. Le premier axe déployé sur le patrimoine de la SCPI Allianz Pierre permet d'évaluer la performance du bâtiment en matière de construction, installations, aménagements et services mis en place. Le niveau des bâtiments est fixé en fonction d'une note sur 100 :

Classement	Notes	Etoiles	Actifs	Surface (m ²)
Pass	25 – 40 points	★★	5	9 552
Good	40 – 55 points	★★★	24	49 469
Very Good	55 – 70 points	★★★★	28	134 207
Excellent	70 – 85 points	★★★★★	1	9 203
Outstanding	85 – 100 points	★★★★★★	1	10 192

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2023

Wiredscore

Wiredscore est le premier label qui permet l'évaluation des bâtiments en matière de connectivité, que ce soit en phase de construction, de rénovation ou d'exploitation. La note est fixée en fonction de critères définis et audités par Wiredscore, qui permettent d'établir une note sur 100 :

Classement	Notes	Actifs	Surface (m ²)
Certified	45 – 62 points	26	89 604
Silver	63 – 76 points	5	17 017
Gold	77 – 89 points	2	40 424

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2023

Travaux de gros entretien

Enfin, conformément à ses obligations, votre société continue d'établir chaque année un programme quinquennal de travaux de gros entretien sur la base de laquelle est établie la provision pour grosses réparations (PGE). Le plan quinquennal de votre SCPI inclut deux grandes composantes :

- d'une part les dépenses de gros entretien planifiées qui représentent des charges sur les exercices à venir et font l'objet de provisions chaque année. Fin 2023, le total prévu sur 5 ans est estimé à 1 177 500 € dont 927 000 € en 2024, provisionnés à 100 %. Au total, le stock de provisions est de 1 111 300 €. Il est individualisé par immeuble.
- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 41 832 205 € sur 5 ans dont 21 023 600 € en 2024. Ces dépenses constituent des immobilisations et non des charges de la SCPI et ne font pas l'objet de provisions.

En 2017, dans le cadre de la substitution de la provision pour grosses réparations (PGR) à la provision pour gros entretien (PGE), votre SCPI Allianz Pierre avait constaté l'écart entre les deux méthodes en report à nouveau. Lors des cessions des immeubles correspondants, l'impact du report à nouveau est imputé sur les plus-values de cessions. En 2023, il a été constaté à ce titre une diminution du report à nouveau en contrepartie des plus ou moins-values de cessions de l'ordre de 40 000,00 €.

Plan quinquennal des années antérieures

Utilisation et variation de la provision pour grosses réparations ou gros entretien sur les 5 dernières années en € :

Années	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année / travaux	Montant provision N
2018	2 126 040,00	1 894 600,00	2 126 040,00	1 894 600,00
2019	1 894 600,00		303 480,00	1 591 120,00
2020	1 591 120,00		639 206,00	951 914,00
2021	951 914,00	261 836,00		1 213 750,00
2022	1 213 750,00	1 278 550,00		2 492 300,00
2023	2 492 300,00		1 381 000,00	1 111 300,00

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2024 en €

Montants déterminés en fonction des taux de pondération figurant dans la colonne « Dotation ».

Années	Total des travaux projetés	Dont		Dotation 2023	Dotation	
		Améliorations	Gros entretien		Montant	%
2023				-1 381 000,00		
2024	21 950 600,00	21 023 600,00	927 000,00		927 000,00	100,00%
2025	9 792 100,00	9 592 100,00	200 000,00		160 000,00	80,00%
2026	4 624 335,00	4 588 835,00	35 500,00		21 300,00	60,00%
2027	2 806 335,00	2 806 335,00	0,00		0,00	40,00%
2028	3 836 335,00	3 821 335,00	15 000,00		3 000,00	20,00%
TOTAL	43 009 705,00	41 832 205,00	1 177 500,00	-1 381 000,00	1 111 300,00	94,38%

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les transferts de charges d'exploitation s'élèvent à 12 498 193,32 € en 2023 (contre 19 809 182,75 € en 2022) et sont constitués :

- des commissions de souscriptions pour 10 534 050,00 € (14 762 358,00 € en 2022),
- des frais et droits d'acquisition sur deux immeubles acquis en 2023 (Neuilly-sur-Seine et Paris XIII) pour 1 845 950,92 € (5 017 300,03 € en 2022),
- de la TVA non récupérable afférente aux souscriptions pour 118 192,40 € (29 524,72 € en 2022).

Les autres produits d'exploitation hors reprise de provision de créances douteuses s'élèvent à 223 718,10 € contre 7 600,56 € en 2022.

Charges d'exploitation

Créances douteuses

La société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %. Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

L'exercice 2023 se traduit par un coût net sur impayés de 360 767,49 € (à comparer à 343 970,65 € en 2022), représentant 0,55 % des loyers (0,56 % en 2022). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de votre société en matière de recouvrement, reste très satisfaisant. Le stock de provisions au bilan est de 1 878 248,98 € en fin d'année. L'ensemble de ces éléments se présente comme suit :

Année	Provisions au 01/01 en €	Dotations en €	Reprises en €	Provisions au 31/12 en €	Variations des provisions		Passage en pertes définitives	Coût des contentieux		Loyers
					Montant en €	%		Montant en €	%	
2023	1 596 433	579 776	297 961	1 878 249	281 815,54	17,65%	78 952	360 767	0,55%	65 287 845
2022	1 681 676	475 906	561 149	1 596 433	-85 242,36	-5,07%	429 213	343 971	0,56%	61 971 727

Charges ayant pour contrepartie un transfert de charges

Les charges ayant pour contrepartie un transfert de charges d'exploitation (enregistrées en produit d'exploitation) s'élèvent à 12 380 000,92 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 10 534 050,00 € et des frais et droits d'acquisition sur les deux immeubles acquis en 2023 pour 1 845 950,92 €. En 2022, ces charges s'élevaient à 19 779 658,03 €.

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors pertes sur créances irrécouvrables, hors dotation aux provisions sur créances douteuses et hors charges ayant pour contrepartie un transfert de charges s'élèvent à 8 426 793,91 € (7 516 656,75 € en 2022). Outre les honoraires de gestion pour 6 963 355,29 € (6 298 004,46 € en 2022), les principaux éléments sont :

- les frais de contentieux et honoraires divers pour 617 043,69 € (310 793,23 € en 2022) composés d'honoraires juridiques sur contentieux, honoraires géomètres et diagnostics et honoraires fiscaux,

- les honoraires de location pour 469 893,75 € (586 114,87 € en 2022),
- les honoraires des Commissaires aux comptes pour 95 965,20 € (86 496 € en 2022),
- les frais dépositaire pour 93 637,71 € (90 616,14 € en 2022),
- les frais de rapports annuels, publicité légale et jetons de présence pour 127 233,81 € (117 815,09 € en 2022),
- les cotisations diverses pour 28 065,32 € (25 810,68 € en 2022).

Résultat d'exploitation

La perte d'exploitation est en hausse de 7,95 %, soit 8 445 650,90 € en 2023 à comparer à 7 823 502,12 € en 2022.

Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 6 519 008,07 € (941 637,20 € en 2022), il s'agit essentiellement :

- d'intérêts de rémunération de la trésorerie courante pour 2 854 301,91 €,
- d'intérêts sur comptes à terme pour 1 447 526,57 €,
- d'intérêts perçus au titre de la VEFA de Montreuil pour 1 269 974,91 €,
- de dividendes perçus sur titre de participation immobilière pour un montant de 154 441,49 € (228 620,00 € en 2022). Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,
- d'une reprise de provision sur titres pour 809 060,00 €,
- d'intérêts moratoires et de retard sur loyers pour - 16 296,81 € (41 929,54 € en 2022).

Les charges financières s'élèvent à 713 340,47 € (449 025,62 € en 2022) et sont constituées :

- d'une dotation sur titres de participation pour 703 710,00 € (370 045,00 € en 2022). Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,
- de frais bancaires pour 9 630,47 € (78 980,62 € en 2022).

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 5 805 667,60 € (492 611,58 en 2022), en augmentation de 1 078,55 % par rapport à 2022.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève en définitive à 84 810,51 € (162 609,26 € en 2022), et correspond à des régularisations de soldes sinistres.

Résultat net

Au total, le résultat net d'Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 55 619 437,05 € en 2023 (45 964 457,35 € en 2022), en hausse de 21,01 %. Ce résultat représente l'équivalent de 11,33 € par part en jouissance à comparer à 9,94 € par part en 2022.

Année	Résultat	Progression du résultat	Nombre de parts en jouissance	Progression du nombre de parts	Résultat par part en jouissance	Progression résultat par part en jouissance
2023	55 619 437,05 €	21,01%	4 909 395	6,14%	11,33 €	14,0%
2022	45 964 457,35 €	-18,66%	4 625 223	6,03%	9,94 €	-23,3%

Acomptes versés sur le dividende 2023

11,19 € par part de distribution sur résultat (dont 0,18 € de prélèvement sur le report à nouveau), sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 4 909 395 pour un montant de 55 847 191,19€.

Acomptes versés sur réserves de plus-value 2023

2,25 € par part ont été versés sur la réserve de plus-values, sur la base du nombre de parts effectives à la date des versements (fin mars, fin juin, fin septembre et fin décembre 2023) pour un montant total de 11 447 548,47 €.

Taux de distribution

	2023
Allianz Pierre ⁽¹⁾	4,01 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux ⁽²⁾	4,16 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

⁽¹⁾ dont 3,26% de distribution de résultat, 0,06 % de prélèvement sur le report à nouveau et 0,66 % de distribution sur réserves de plus-value.

⁽²⁾ Source : IEIF.

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées par) :

- le prix de souscription du 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable,
- le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice 2023, soit	55 619 437,05 €
Majoré du report à nouveau antérieur de	3 796 539,38 €
Donne un résultat distribuable de	59 375 976,43 €
Il est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale, la proposition d'affectation suivante :	
• Au titre du dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat à concurrence de	-55 847 191,19 €
• Au report à nouveau de	3 528 785,24 €

Evolution dividendes et prix de souscription sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

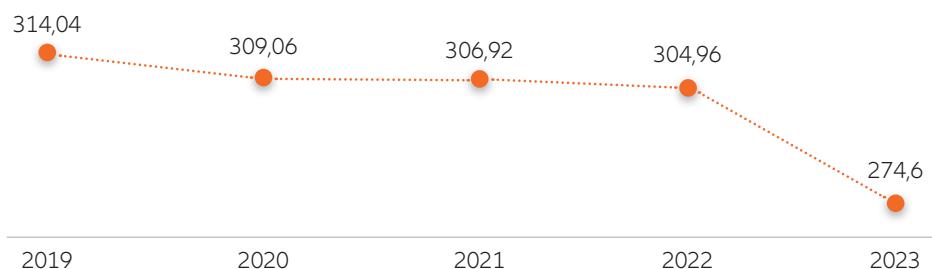
Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « montant global ».

	2023		2022	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur des placements immobiliers	1 236 133 819	242,55	1 126 932 002	226,20
Valeur nette des autres actifs	66 753 250	13,10	149 747 036	30,06
Valeur comptable	1 302 887 069	255,65	1 276 679 038	256,26
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 332 726 878	261,50	1 369 542 046	274,90
Valeur nette des autres actifs	66 753 250	13,10	149 747 036	30,06
Valeur de réalisation⁽¹⁾	1 399 480 128	274,60	1 519 289 082	304,96
Droit : 6,90 %	88 224 095	17,31	100 670 644	20,21
Commission de souscription (taux : 9,96 % TTC)	165 300 469	32,43	179 995 525	36,13
Valeur de reconstitution⁽²⁾	1 653 004 692	324,34	1 799 955 252	361,29

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2023.

⁽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 2023.

Valeur de réalisation par part (ANR) en €



Valeur de l'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, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, direc-

tement 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 2024 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
95,21%	306,00	291,35

Evolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Nombres de parts au 31/12	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ^(*) ou les retraits (en € HT)
2019	72 682	4 117 064	1,76%		1 mois	
2020	100 514	4 404 442	2,28%		1 mois	
2021	111 586	4 649 130	2,40%		1 mois	
2022	101 355	4 981 962	2,03%		1 mois	
2023	195 337	5 004 245	3,90%	14 048	3 mois	

^(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur de réalisation au 1^{er} janvier (en €)	310,90	314,04	309,06	306,92	304,96	274,60
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	340,00	340,00	340,00	340,00	340,00	
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	340,00	340,00	340,00	340,00	340,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	14,28	13,74	13,62	13,62	13,62	
- dont report à nouveau		0,12		0,96	0,18	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,99	0,39	0,69	2,76	2,25	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,20%	4,04%	4,01%	4,01%	4,01%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du	2,53 €	1,95 €	1,86 €	1,59 €	1,60 €	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	2,09 €	1,96 €	1,71 €	1,61 €	0,75 €	

⁽¹⁾ Prix de souscription payé par l'acquéreur. A compter du 01/09/2016, ce prix a été porté de 320 € à 330 €, puis à 340 € le 01/09/2018.

⁽²⁾ Prix acquéreur moyen de l'année : sur le marché primaire, c'est le prix de souscription, et sur le marché secondaire c'est le prix acquitté par le cessionnaire. Le prix acquéreur est la moyenne des prix des parts (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et / ou secondaires et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions ou souscriptions) successifs.

⁽³⁾ Prix de retrait : il s'agit du montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

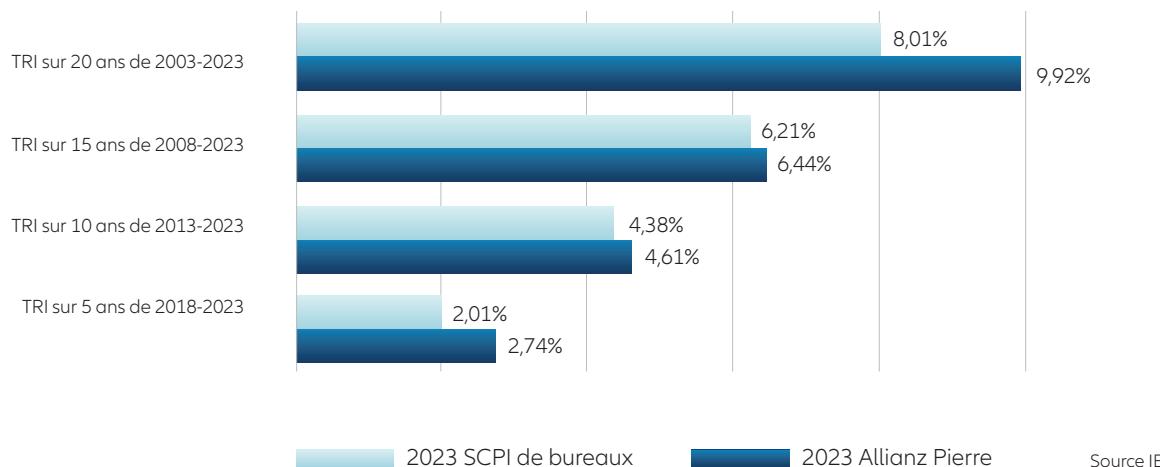
⁽⁴⁾ Taux de distribution / Taux de Distribution sur Valeur de Marché : il s'agit du dividende brut (avant prélevement libéatoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé pour les années antérieures à 2021 par le prix acquéreur moyen de l'année et pour 2021 de souscription du 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle diminue en 2023, passant de 304,96 € à 274,64 € (- 9,94 %).
- le prix de retrait, fixé depuis le 1er septembre 2018 à 306 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2023, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

Taux de rendement interne (TRI)

Le maintien de la valeur du prix de la part et la régularité de la distribution du dividende, permettent à la SCPI Allianz Pierre d'afficher un TRI 10 ans stable à fin 2023 à 4,61 %, qui se démarque de son benchmark.



Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

Perspectives 2024

Au plan de l'investissement, après une année 2023 de corrections et de défis s'ouvre 2024, une année d'opportunités qu'il faudra être en mesure de saisir, en réalisant des investissements qui contribueront à générer une performance financière durable.

Suite à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers, le marché offre aujourd'hui des opportunités sur des localisations prime et dynamiques, à des taux de rendement supérieurs au taux de distribution de la SCPI Allianz Pierre qui, si elles sont réalisées, permettraient de contribuer à la performance future de la SCPI.

Pour 2024, toute collecte nouvelle suffisamment importante pour réaliser des opérations d'investissement permettra donc à la SCPI Allianz Pierre de déployer du capital sur des immeubles prime, à des taux de rendement supérieurs à l'inertie du fonds.

A titre d'illustration l'équipe d'investissement d'Allianz Immovalor étudie actuellement sur une opportunité d'investissement située au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris et présentant des perspectives financières relatives pour le rendement courant de la SCPI.

Au plan de l'Asset Management et de la Gestion, les équipes sont pleinement mobilisées pour poursuivre le travail d'optimisation de la valeur du patrimoine de la SCPI Allianz Pierre.

La dynamique à la hausse du Taux d'Occupation Financier sur la fin de l'année 2023 devrait se poursuivre sur le premier trimestre de l'année 2024.

Un programme d'arbitrages est par ailleurs en cours pour optimiser l'emploi du capital de la SCPI, en cédant des actifs non stratégiques, afin de redéployer les capitaux sur des actifs de qualités et présentant des rendements attractifs pour la SCPI.

Au plan de performances environnementales, l'audit des consommations énergétiques réalisé en 2023 a mené l'équipe Stratégie et RSE à renforcer les outils de collecte et d'analyse de données.

Ces outils visent à refléter une image précise des performances énergétiques du patrimoine détenue par la SCPI Allianz Pierre, en y ajoutant d'autres informations relatives à la qualité environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) des immeubles, telles les niveaux d'émission de GES, l'empreinte carbone, l'alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique, le coefficient de végétalisation des parcelles, le potentiel de biodiversité, la qualité de l'air dans les bureaux, la proximité des transports en commun, la qualité de l'éclairage, le niveau de connectivité, l'exposition aux risques climatiques, l'engagement des parties prenantes, la tenue de comités environnementaux avec les locataires...

Cette vision détaillée du patrimoine (à l'échelle du lot) représente les fondations de la définition d'une stratégie ambitieuse alliant performances environnementales, performances locatives et performances financières.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2022	Durant l'année	Total au 31/12/2023
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	1 325 533 818,73	45 567 378,00	1 371 101 196,73
- Prime de fusion	127 770 741,10		127 770 741,10
Prélèvements sur prime d'émission	-181 826 928,24	-12 498 193,32	-194 325 121,56
Prélèvements sur prime de fusion	-8 377 678,99		-8 377 678,99
Cessions d'immeubles	291 934 031,32	24 528 780,96	316 462 812,28
Plus-values sur cessions d'immeubles	41 013 193,72	-7 723 983,79	33 289 209,93
Distribution réserve de plus-value	-13 640 813,55	2 193 065,08	-11 447 748,47
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-17 589 833,88	-1 062 481,21	-18 652 315,09
Report à nouveau	8 029 223,86	-4 272 684,48	3 756 539,38
Achat d'immeubles	-1 357 625 273,00	-127 374 260,00	-1 484 999 533,00
Titres de participation	-5 285 357,69	518 390,00	-4 766 967,69
Travaux immobilisés	-59 762 333,31	-5 388 377,55	-65 150 710,86
= sommes restant à investir	150 172 790,07	-85 512 366,31	64 660 423,76

Information sur les délais de paiement

Article D441 L.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441 L.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	56	21	167	10	161	359	74	72	308	8	1002	1390
Montant total des factures concernées (TTC)	-139 801	-5 684	136 520	-2 832	-138 329	-10 325	430 981	-329 818	1 468 387	48 119	4 232 227	5 418 914
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-0,24%	-0,01%	0,23%	0,00%	-0,23%	-0,02%						
% du CA de l'exercice (TTC)							0,46%	-0,35%	1,56%	0,05%	4,50%	5,76%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL) OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois					Délais contractuels : 30 jours fin de mois						
	Délais légaux :					Délais légaux :						

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus								
Revenus										
Recettes locatives brutes	16,55	98,66%	18,17	99,44%	17,59	97,18%	14,03	98,75%	13,88	91,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,22	1,29%	0,09	0,50%	0,50	2,75%	0,18	1,24%	1,16	7,71%
Produits divers	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,08%	0,00	0,01%	0,05	0,30%
TOTAL revenus	16,77	100,00%	18,27	100,00%	18,10	100,00%	14,21	100,00%	15,08	100,00%
Charges⁽¹⁾										
Commissions de gestion	1,64	9,78%	1,59	8,68%	1,55	8,57%	1,36	9,59%	1,42	9,40%
Autres frais de gestion	0,48	2,85%	0,38	2,10%	0,41	2,28%	0,40	2,85%	0,35	2,33%
Frais d'augmentation de Capital	5,39	32,13%	3,22	17,65%	-0,03	-0,15%	-0,01	-0,04%	-0,02	-0,16%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,13	6,74%	2,91	15,92%	2,73	15,10%	1,76	12,36%	1,93	12,79%
Charges locatives non récupérées	0,41	2,46%	0,26	1,43%	0,30	1,68%	0,54	3,79%	0,37	2,47%
Sous-total charges externes	9,05	53,96%	8,36	45,77%	4,97	27,48%	4,05	28,54%	4,05	26,83%
Charges exceptionnelles	3,37	20,09%	-0,03	-0,18%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
Produits exceptionnels	8,90	53,06%	3,27	17,90%	0,10	0,57%	0,11	0,78%	0,14	0,95%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,04%	0,01	0,09%	0,10	0,64%
- autres (travaux à	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,25	1,36%	0,05	0,37%	-0,02	-0,14%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,06	-0,37%	-0,16	-0,86%	0,06	0,33%	0,28	1,95%	-0,28	-1,86%
- autres	0,01	0,06%	0,11	0,60%	-0,04	-0,22%	-0,02	-0,13%	0,06	0,38%
Sous-total charges internes	-5,57	72,90%	-3,34	17,51%	0,17	2,08%	0,21	3,07%	-0,29	-0,04%
TOTAL charges	3,48	126,86%	5,02	63,29%	5,14	29,56%	4,27	31,60%	3,76	26,79%
Résultat courant	13,29	-26,86%	13,25	36,71%	12,95	70,44%	9,94	68,40%	11,33	73,21%
Variation report à nouveau	-0,51	-3,01%	0,01	0,04%	-0,16	-0,88%	0,02	0,14%	-0,87	-5,77%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)	-1,16	-6,90%	-0,38	-2,09%	-0,18	-1,02%	-0,99	-7,00%	-0,22	-1,43%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	13,29	79,23%	13,35	73,04%	12,93	71,46%	10,85	76,40%	11,38	75,41%
Plus Value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effectives)	0,99	5,90%	0,39	2,13%	0,69	3,81%	2,74	19,28%	2,25	14,89%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,28	85,13%	13,74	75,17%	13,62	75,27%	13,59	95,68%	13,62	90,30%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,24	84,89%	13,70	74,96%	13,46	74,37%	13,38	94,19%	13,30	88,17%

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

A compter de 2021 le transfert de charges ainsi que les charges afférentes à ce dernier (commission de souscriptions et frais d'acquisition) sont intégrées au résultat d'exploitation, rubrique «Frais d'augmentation de capital». Antérieurement, ils étaient intégrés au résultat exceptionnel.

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, Allianz Immovalor établit et maintient opérationnellement 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'Allianz Immovalor.

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'Allianz Immovalor 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

Allianz Immovalor 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 2023 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.

Information sur la finance durable

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ ou S.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 14 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 ordinaire du 28 juin 2022 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la société. Cette limite sera susceptible d'être modifiée chaque année par l'assemblée générale.

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 décembre 2023, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 91,44 % et 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

Comptes annuels

au 31 décembre 2023 (en €)

Depuis le 1^{er} 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.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

État du patrimoine

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023		2022	
	Valeurs bilan	Valeurs estimées	Valeurs bilan	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
. Terrains et constructions locatives	1 174 899 431,11	1 292 706 478,00	1 086 005 206,79	1 327 671 778,00
. Constructions sur sol d'autrui	-	-	1 108 367,73	8 090 000,00
. Immobilisations en cours	58 788 000,00	36 070 000,00	38 340 000,00	29 200 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
. Gros entretien	-1 111 300,00		-2 492 300,00	
TOTAL I	1 232 576 131,11	1 328 776 478,00	1 122 961 274,52	1 364 961 778,00
IMMobilISATIONS FINANCIERES				
. Immobilisations financières non contrôlées	3 557 687,69	3 950 400,00	3 970 727,69	4 580 268,00
TOTAL II	3 557 687,69	3 950 400,00	3 970 727,69	4 580 268,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
. Immobilisations financières autres que participations	312 939,74	312 939,74	291 654,30	291 654,30
Créances				
. Locataires et comptes rattachés	9 006 501,22	9 006 501,22	7 520 275,33	7 520 275,33
. Autres créances	8 275 997,22	8 275 997,22	40 896 858,89	40 896 858,89
. Provisions pour dépréciation des créances	-1 878 248,98	-1 878 248,98	-1 596 433,44	-1 596 433,44
Valeurs de placement et disponibilités				
. Valeurs de placement	50 008 000,00	50 008 000,00	52 000 000,00	52 000 000,00
. Autres disponibilités	69 855 868,59	69 855 868,59	114 554 866,92	114 554 866,92
TOTAL III	135 581 057,79	135 581 057,79	213 667 222,00	213 667 222,00
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
. Dettes sur immobilisations				
. Dettes financières	-12 002 825,49	-12 002 825,49	-11 310 082,87	-11 310 082,87
. Dettes d'exploitation	-13 658 070,86	-13 658 070,86	-16 848 442,92	-16 848 442,92
. Dettes diverses	-34 620 085,18	-34 620 085,18	-26 939 117,61	-26 939 117,61
TOTAL IV	-60 280 981,53	-60 280 981,53	-55 097 643,40	-55 097 643,40
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
. Charges constatées d'avance	140 917,18	140 917,18	21 832,50	21 832,50
. Produits constatés d'avance	-8 687 743,35	-8 687 743,35	-8 844 375,04	-8 844 375,04
. Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	-8 546 826,17	-8 546 826,17	-8 822 542,54	-8 822 542,54
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 302 887 068,89		1 276 679 038,27	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 399 480 128,09		1 519 289 082,06

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2023 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	762 240 186,00		17 516 664,00	779 756 850,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	563 293 632,73		28 050 714,00	591 344 346,73
Prélèvement sur prime d'émission	-181 826 928,24		-12 498 193,32	-194 325 121,56
PRIME DE FUSION	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99			-8 377 678,99
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles	41 013 193,72	-13 640 613,55	5 916 629,76	33 289 209,93
Distribution sur réserves de plus value	-13 640 813,55	13 640 613,55	-11 447 548,47	-11 447 748,47
Réserves sur éléments d'actifs remplacés	-17 589 833,88		-1 062 481,21	-18 652 315,09
Report à nouveau	8 029 223,86	-4 232 684,48	-40 000,00	3 756 539,38
Résultat de l'exercice	45 964 457,35	-45 964 457,35	55 619 437,05	55 619 437,05
Acomptes sur distribution	-50 197 141,83	50 197 141,83	-55 847 191,19	-55 847 191,19
TOTAL GENERAL	1 276 679 038,27	-	26 208 030,62	1 302 887 068,89

Engagement hors-bilan

Le 10 mai 2022, la SCPI a acquis une VEFA à Montreuil pour un montant de 102 240 000 € TTC.

Au 31 décembre 2023, il reste à verser la somme de 26 412 000 €.

Le 23 février 2023, la SCPI a acquis une VIR (Vente d'Immeubles Rénovés) à Neuilly-sur-Seine pour un montant de 44 851 260 € TTC.

Au 31 décembre 2023, il reste à verser la somme de 488 512,60 €.

Compte de résultat

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	65 287 845,19	61 971 726,94
. Produits ayant leur contrepartie en charges	11 492 568,22	10 356 638,00
. Charges facturées	326 424,66	311 860,32
. Produits annexes	615 449,33	345 785,41
. Reprise provisions travaux	2 209 143,69	0,00
TOTAL I : Produits immobiliers	79 931 431,09	72 986 010,67
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	11 320 788,78	10 524 602,10
. Impôts et taxes non récupérés	2 341 967,36	2 673 302,55
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 595 307,82	2 798 212,60
. Gros travaux	4 113 671,09	2 457 171,71
. Dotation aux provisions pour travaux	828 143,69	1 278 550,00
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	474 395,50	59 791,06
. Autres charges immobilières	82 547,01	61 642,02
TOTAL II : Charges immobilières	21 756 821,25	19 853 272,04
RESULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	58 174 609,84	53 132 738,63
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	297 960,77	561 148,50
. Transfert de charges d'exploitation	12 498 193,32	19 809 182,75
. Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00
. Autres produits	223 718,10	7 600,56
TOTAL I : Produits d'exploitation	13 019 872,19	20 377 931,81
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	6 963 355,29	6 298 004,46
. Commissions de souscriptions	10 534 050,00	14 762 358,00
. Frais et droits d'acquisition	1 845 950,92	5 017 300,03
. Diverses charges d'exploitation	1 086 937,44	896 908,10
. Dotation provisions pour créances douteuses	579 776,31	475 906,14
. Pertes sur créances irrécouvrables	78 951,95	429 213,01
. Autres charges	376 501,18	321 744,19
TOTAL II : Charges d'exploitation	21 465 523,09	28 201 433,93
RESULTAT D'EXPLOITATION	-8 445 650,90	-7 823 502,12
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	6 519 008,07	941 637,20
TOTAL I : Produits financiers	6 519 008,07	941 637,20
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	713 340,47	449 025,62
TOTAL II : Charges financières	713 340,47	449 025,62
RESULTAT FINANCIER	5 805 667,60	492 611,58
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	84 810,51	167 609,26
TOTAL I : Produits exceptionnels	84 810,51	167 609,26
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	0,00	5 000,00
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	5 000,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	84 810,51	162 609,26
RESULTAT NET	55 619 437,05	45 964 457,35

Annexe

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 bilançables ».

Du fait de l'absence d'amortissement du patrimoine (hors constructions sur sol d'autrui), la valeur des terrains n'est pas distinguée de la valeur globale des immeubles.

Les agencements réalisés sur sol d'autrui sont amortis sur une durée de 99 ans.

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.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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.

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 L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE – PRODUITS ET CHARGES

A compter de l'exercice 2021 :

- le produit du transfert des charges d'exploitation relatif aux commissions de souscriptions, frais et droits sur acquisition et à la TVA non récupérable afférente aux commissions de souscription sont présentés en « résultat de l'activité immobilière ». Ces produits étaient précédemment comptabilisés en produits exceptionnels.
- en parallèle, les commissions de souscription et les frais et droits sur acquisitions sont présentés en charge d'exploitation. Ces charges étaient précédemment comptabilisées en charges exceptionnelles

Produits

- 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 incomptant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également, les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges

- Les charges immobilières sont les charges incomptant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.

- Les charges locatives sont les charges incomptant 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 entretiens ».

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

- Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « dépréciations pour créances douteuses ». Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses ».

Provisions pour gros entretien – Principes généraux

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. »

Annexe

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

Tel qu'indiqué dans l'article 211-12 du règlement n° 2021-09 du 5 novembre 2021 : « Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. A défaut du coût de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé. »

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNIAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 1 111 300 € au 31 décembre 2023, est présenté en page XX du rapport annuel 2023.

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

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation;
- des produits d'exploitation ayant en contrepartie une 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 commissions de souscription;
- des charges d'exploitation ayant en contrepartie un produit d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des pertes sur créances douteuses ;
- des autres charges.

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation.

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIÉES

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.

Cette liste comprend les informations suivantes : la désignation du tiers concerné, la nature de la relation avec le tiers concerné, le montant des transactions réalisées avec le tiers concerné et toute autre information sur les transactions nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Les informations sur les différentes transactions peuvent être agrégées en fonction de leur nature, sauf lorsque des informations distinctes sont nécessaires pour comprendre les effets des transactions avec les entreprises liées sur la situation financière de la SCPI.

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

Etat du patrimoine

Placements immobiliers.

Information globale des placements immobiliers par nature

Récapitulatif des placements immobiliers	Valeurs comptables 2023	Valeurs estimées 2023	Valeurs comptables 2022	Valeurs estimées 2022
Terrains et constructions locatives				
Habitations	6 227 946	11 320 000	3 307 628	12 185 130
Bureaux	1 036 322 801	1 116 762 664	947 934 309	1 147 002 200
Commerces	57 384 971	90 920 660	60 450 818	94 028 938
Activités-Entrepôts	59 151 913	54 317 314	57 351 877	54 795 150
Divers	15 623 436	19 255 840	15 573 724	19 510 360
Parkings	188 366	130 000	133 027	150 000
Constructions/sol d'autrui				
Bureaux	-	-	2 362 191	8 090 000
En cours de construction				
Bureaux	58 788 000	36 070 000	38 340 000	29 200 000
TOTAL GENERAL	1 233 687 431	1 328 776 478	1 125 453 574	1 364 961 778

Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

Cf. tableau de Composition du patrimoine pages 11, 12, 13 et 14 du rapport annuel 2023.

Immobilisations locatives	2023	2022
Valeur nette comptable	1 233 687 431,11	1 125 453 574,52
Coût historique	1 170 225 696,64	1 081 402 106,98
Constructions en cours	63 924 252,72	42 961 357,11
Coût historique		1 716 271,04
Constructions en cours	- 462 518,25	- 626 160,61
Valeur actuelle (selon les expertises)	1 328 776 478,00	1 364 961 778,00

Etat de l'actif brut immobilisé	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	31/12/2023
Immobilisations locatives	1 125 453 574,52	132 288 242,05	22 005 674,85	2 048 710,61	1 233 687 431,11
Valeur hors amortissements	1 126 079 735,13	132 762 637,55	22 643 712,71	2 048 710,61	1 234 149 949,36
Valeur des titres de participation ⁽¹⁾	5 285 357,69		518 390,00		4 766 967,69

⁽¹⁾ L'OPPCI Tikehau a procédé à une réduction de capital par diminution de la valeur nominale de ses parts

Etat des amortissements et provisions	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Amortissements des constructions sur sol d'autrui + usufruit	626 160,61	474 395,50	638 037,86	462 518,25
Provision pour créances douteuses	1 596 433,44	579 776,31	297 960,77	1 878 248,98
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	2 492 300,00	828 143,69	2 209 143,69	1 111 300,00
Provision pour risques et charges				
TOTAUX	4 714 894,05	1 882 315,50	3 145 142,32	3 452 067,23

⁽¹⁾ La provision pour gros entretien est comptabilisée par immeuble selon un plan quinquennal de travaux.

Le travaux de rénovation ne relevant pas du gros entretien sont comptabilisés en travaux immobilisés.

La mise au rebut des éléments d'actifs remplacés à la suite des travaux est comptabilisée selon une estimation de leur valeur résiduelle :

- soit en retenant le coût d'origine lorsqu'il est connu, minoré de la vestusté ;
- soit en appliquant le rapport «coût de remplacement des composants / valeur estimée de l'immeuble» au prix d'achat historique.

Annexe

Immobilisations financières contrôlées
Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU	1 000,00	1 690 450,00	1 690 450,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,34	1 867 237,69	2 259 950,00	40 826 972,00	1 797 609,50	50 303 086,06	4,49%
TOTAUX		3 557 687,69	3 950 400,00				

⁽¹⁾ L'OPCI Tikehau a procédé à une réduction de capital par diminution de la valeur nominale de ses parts

Autres Actifs et passifs d'exploitation

Autres Actifs et Passifs d'exploitation		2023		2022	
Immobilisations financières			312 939,74		291 654,30
Fonds de Roulement Syndics		312 939,74		291 654,30	
Créances		2023		2022	
Locataires et comptes rattachés			9 006 501,22		7 520 275,33
Provisions pour dépréciations des créances locatives			-1 878 248,98		-1 596 433,44
Autres créances		8 275 997,22		40 896 858,89	
Taxes et TVA sur factures à récupérer		3 629 969,36		10 377 825,39	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires		1 120 819,10		3 044 035,69	
Solde débiteurs des syndics et gérants extérieurs		1 559 071,08		1 898 837,94	
Solde débiteurs des comptes de Notaires		1 914 383,28		23 378 135,67	
Solde des souscripteurs		51 754,40		2 198 024,20	
		TOTAL	15 404 249,46	TOTAL	46 820 700,78
Valeurs de placements et disponibilités		2023		2022	
Placements (Comptes à terme)			50 008 000,00		52 000 000,00
Disponibilités			69 855 868,59		114 554 866,92
		TOTAL	119 863 868,59	TOTAL	166 554 866,92
Dettes		2023		2022	
Dettes d'exploitation			12 002 825,49		11 310 082,87
Dépôts de garantie des locataires		12 002 825,49		11 310 082,87	
Dettes d'exploitation			13 658 070,86		16 848 442,92
Fournisseurs à payer		9 186 934,98		11 725 341,87	
Fournisseurs d'immobilisations à payer		448 512,60			
Société de gestion		2 454 617,28		2 336 387,60	
TVA sur factures non encore encaissées		0,00		425 834,98	
Charges sociales à décaisser		13 479,68		7 513,53	
Dossiers sinistres en cours		587 497,09		779 261,09	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs		967 029,23		1 574 103,85	
Dettes diverses			34 620 085,18		26 939 117,61
Retraits de parts de décembre		8 103 699,70		2 368 647,70	
Solde de l'acompte du 4ème trimestre à régler		22 693 149,11		22 354 589,57	
Dividendes à régulariser		2 009 789,76		1 731 447,00	
Impôts et taxes à décaisser		1 813 446,61		484 433,34	
		TOTAL	60 280 981,53	TOTAL	55 097 643,40

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 2 009 789,76 €

Comptes de régularisation Actif et Passif		2023		2022	
Charges constatées d'avance		140 917,18		21 832,50	
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽¹⁾		-8 687 743,35		-8 844 375,04	

⁽¹⁾ Les produits perçus d'avance correspondent à une indemnité de résiliation à Montrouge (effective au 31/03/2024) pour 3 000 000 €, ainsi que les loyers encaissés concernant l'année 2023 pour 5 063 223,32 €.

Annexe

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2023	2022
Capital		
- Augmentation du Capital de 114 488 parts en 2023	17 516 664,00	50 923 296,00
- Augmentation de la Prime d'émission de 114 488 parts en 2023	28 050 714,00	65 685 654,00
Prélèvement sur prime d'émission	-12 498 193,32	-19 809 182,75
. Commissions de souscriptions	-10 652 242,04	-14 791 882,72
. Frais d'acquisition	-1 845 951,28	-5 017 300,03
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Pour 2023 : LILLE MENDES - CESSION PARTIELLE (1144)	468 801,95	
Pour 2023 : VIROFLAY (0029)	101 578,78	
Pour 2023 : PARIS - RUE FERRUS (1115)	4 648 671,11	
Pour 2023 : PARIS - BRECHE AUX LOUPS (0531)	697 577,92	
Report à nouveau		
Reprise PGR	-40 000,00	-12 000,00
Réserves sur éléments d'actif remplacés ⁽¹⁾	-12 510 029,68	-18 241 767,97
Résultat de l'exercice	55 619 437,05	45 964 457,35
Acompte sur distribution	-55 847 191,19	-50 197 141,83
	TOTAL	26 208 030,62
		TOTAL
		90 143 509,41

⁽¹⁾ Dont acompte sur distribution de plus values immobilières : - 11 447 548,47 €

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2023	2022
Loyers	65 287 845,19	61 971 726,94
Produits ayant leur contrepartie en charges	11 492 568,22	10 356 638,00
- Refacturation impôts fonciers	6 190 270,49	5 054 140,47
- Refacturation taxes sur les bureaux	2 433 719,58	2 285 854,12
- Refacturation assurances	359 340,00	420 509,15
- Provisions sur charges facturées	2 509 238,15	2 596 134,26
Refacturation de charges forfaitaires et divers	326 424,66	311 860,32
Produits annexes	615 449,33	345 785,41
. Indemnités de loyers et de remise en état des locaux	615 449,33	345 785,41
Reprise de provisions pour gros entretien	2 209 143,69	
TOTAL I : Produits Immobiliers	79 931 431,09	72 986 010,67
Charges de l'activité immobilière	2023	2022
Impôts et charges refacturés aux locataires	11 320 788,78	10 524 602,10
- Impôts fonciers	5 829 441,74	5 257 495,69
- Taxes sur les bureaux	2 364 068,15	1 964 083,92
- Assurances	363 733,31	436 627,03
- Charges facturées	2 763 545,58	2 866 395,46
Impôts, taxes, et assurances non récupérés	2 341 967,36	2 673 302,55
- Impôts fonciers non récupérés	1 261 157,62	1 254 252,53
- Taxes sur les bureaux non récupérées	601 936,16	517 283,01
- CVAE	174 772,00	520 013,00
- TVA non récupérable	102 715,01	280 886,23
- TVA non récupérable sur commissions de souscriptions ⁽¹⁾	118 192,40	29 524,72
- Assurances non récupérées	83 194,17	71 343,06
Charges non récupérables du patrimoine locatif	2 595 307,82	2 798 212,60
Gros entretien selon plan pluriannuel	4 113 671,09	2 457 171,71
Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel	828 143,69	1 278 550,00
Dotation amortissements immo corporelles	474 395,50	59 791,06
Honoraires d'expertises	76 764,01	54 883,02
Contribution sur les revenus locatifs	5 783,00	6 759,00
TOTAL II : Charges Immobilières	21 756 821,25	19 853 272,04
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	58 174 609,84	53 132 738,63
Produits d'exploitation de la société	2023	2022
Reprise des provisions pour créances douteuses	297 960,77	561 148,50
Transfert de charges ⁽¹⁾	12 498 193,32	19 809 182,75
- Commissions de souscriptions	10 534 050,00	14 762 358,00
- Frais et droits d'acquisition	1 845 950,92	5 017 300,03
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	118 192,40	29 524,72
Autres produits	223 718,10	7 600,56
- Reprise de provisions devenues sans objet		
- Divers	223 718,10	7 600,56
TOTAL I : Produits d'Exploitation	13 019 872,19	20 377 931,81

Compte de résultat (en €)

Charges d'exploitation de la société	2023	2022
Diverses charges d'exploitation		
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion	6 929 791,07	6 243 389,28
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscriptions	10 534 050,00	14 762 358,00
- Frais et droits d'acquisition	1 845 950,92	5 017 300,03
- Rémunération des gérants extérieurs	33 564,22	54 615,18
- Honoraires divers	617 043,69	310 793,23
- Honoraires de location	469 893,75	586 114,87
- Provisions pour créances douteuses	579 776,31	475 906,14
- Pertes sur créances irrécouvrables	78 951,95	429 213,01
Autres charges	376 501,18	321 744,19
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	189 602,91	177 112,14
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	127 233,81	117 815,09
- Cotisations diverses	28 065,32	25 810,68
- Autres charges	31 599,14	1 006,28
TOTAL II : Charges d'Exploitation	21 465 523,09	28 201 433,93
RESULTAT D'EXPLOITATION	-8 445 650,90	-7 823 502,12

Produits financiers	2023	2022
- Produits sur titres de participation	963 501,49	355 870,00
- Intérêts perçus	5 555 506,58	585 767,20
TOTAL I : Produits Financiers	6 519 008,07	941 637,20

Charges financières	2023	2022
- Charges sur titres de participation	703 710,00	370 045,00
- Frais bancaires	9 630,47	78 980,62
TOTAL II : Charges Financières	713 340,47	449 025,62
RESULTAT FINANCIER	5 805 667,60	492 611,58

Produits exceptionnels	2023	2022
- Régularisation de produits	84 810,51	167 609,26
TOTAL I : Produits Exceptionnels	84 810,51	167 609,26

Charges exceptionnelles	2023	2022
- Régularisation de charges	0,00	5 000,00
TOTAL II : Charges Exceptionnelles	0,00	5 000,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	84 810,51	162 609,26

RESULTAT NET	55 619 437,05	45 964 457,35
---------------------	----------------------	----------------------

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2023
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	6 929 791,07
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	10 534 050,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	606 606,67

Événements postérieurs à la date de clôture

La SCPI a cédé deux propriétés le 19 janvier 2024 à Paris (rue Auguste Vacquerie) pour 3 510 000 € net vendeur et le 30 janvier 2024 à Montrouge (rue Delerue) pour 3 698 000 € net vendeur.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

Allianz Immovalor 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.

Allianz Immovalor a défini et applique une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme d'Allianz Immovalor et notamment, à les dissuader des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

Principes généraux

La politique de rémunération d'Allianz Immovalor 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'Allianz Immovalor 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⁾.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2023 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2023 (€)	Primes variables perçues en 2023 (au titre de 2022) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	45,5	3 694 813	401 918
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,6	1 105 000	155 566

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

Votre Conseil de surveillance s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2022 le 13 avril 2023 et le 01 décembre 2023.

Il a porté son attention sur le suivi de la vie courante de votre société et l'examen des investissements et des arbitrages à réaliser.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2023.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2023 un résultat de 55 619 437,05 € soit une hausse de 21,01 % par rapport à 2022.

Cette augmentation du résultat s'explique principalement par :

- Des loyers en augmentation de 3 316 000 €,
- Des produits financiers en hausse de 5 577 000 €.

En parallèle de l'augmentation du résultat, nous constatons l'évidence d'un effort conjoint des équipes d'Allianz Immovalor sur :

- Une bonne adéquation entre la collecte et les investissements réalisés,
 - Un bon suivi des impayés avec un coût net des impayés de 0,55 % des loyers en 2023,
 - L'amélioration du parc existant avec des travaux réalisés sur le parc immobilier et la croissance des objectifs sociaux et environnementaux.
- Le résultat moyen par part en jouissance s'élève à 11,33 € à comparer à 9,94 € en 2022 (+ 13,98 %).

Ce résultat autorise une distribution de 13,62 € par part, un dividende de 11,37 € par part en jouissance et, un reversement sur plus-value à hauteur de 2,25 € par part effective, soit au total un versement aux associés de 67 294 739,66 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (255,65 €), de réalisation (274,60 €) et de reconstitution (324,39 €) de la part.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine de 1 328 776 478 €, soit une baisse de - 2,65 %, reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2023 qui permet d'atténuer une dévalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant de - 9,11 %.

Votre Conseil restera attentif aux actions menées par la société de gestion pour le remplissage des locaux vacants et la bonne tenue des charges.

Le Conseil vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris La Défense, le 04 avril 2024
Le Président du Conseil de surveillance
Société Allianz Retraite
Représentée par Nicolas BOULET

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

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 PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-dessus. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « I - Informations sur les règles générales d'évaluation » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport 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 (Exercice clos le 31 décembre 2023)

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.821-55 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 circonsistance, 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 26 avril 2024

Le Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Allianz Immovalor :

Conformément à l'article 16 des statuts d'Allianz Pierre, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

a) Une commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche des capitaux et de recherche des immeubles.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 10 534 050,00€.

b) Une commission de gestion

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats.

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 externe en évaluation,
- La rémunération et les frais du dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées, ainsi que les frais d'impressions 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 les 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,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 6 929 791,07 €.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actif immobilier, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Planification des programmes d'arbitrages annuels,
- Suivi de constitution des data rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi et négociation des actes de ventes,
- Distribution le cas échéant des plus-values.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 606 606,67 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2024

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 général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 55 619 437,05 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes établi en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

Troisième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2023, soit	55 619 437,05 €
Majoré du report à nouveau antérieur de	3 796 539,38 €
Donne un résultat distribuable de	59 375 976,43 €
Il est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale, la proposition d'affectation suivante :	
Au titre du dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat à concurrence de	55 847 191,19 €
Au report à nouveau de	3 528 785,24 €

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la distribution de la réserve de plus ou moins-value de cessions d'immeubles d'un montant de 13 640 613,55 €. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée :

- le 30 avril 2023 sous forme d'un versement de 0,27 € par part détenue au 31 mars 2023.
- le 31 juillet 2023 sous forme d'un versement de 0,27 € par part détenue au 30 juin 2023.
- le 31 octobre 2023 sous forme d'un versement de 0,27 € par part détenue au 30 septembre 2023.
- le 31 janvier 2024 sous forme d'un versement de 1,44 € par part détenue au 31 décembre 2023.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 255,65 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 274,60 € par part.

Huitième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 324,34 € par part.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale ordinaire constate que le mandat d'expert immobilier indépendant de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrive à échéance, décide de le renouveler pour une durée de 5 exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Dixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire **constate** que lors de sa candidature au Conseil de surveillance de la SCPI Monsieur Emmanuel HEBERT ne détenait que 8 parts de la SCPI Allianz Pierre, en contradiction avec l'article 18 des statuts indiquant que tout candidat doit posséder au minimum 80 parts de la SCPI pour faire acte de candidature, et **décide** en conséquence de ce qui précède de révoquer son mandat de membre du Conseil de surveillance.

Onzième résolution

L'Assemblée générale ordinaire **constate** que lors de sa candidature au Conseil de surveillance de la SCPI Monsieur Patrick DARD ne détenait que 8 parts de la SCPI Allianz Pierre, en contradiction avec l'article 18 des statuts indiquant que tout candidat doit posséder au minimum 80 parts de la SCPI pour faire acte de candidature, et **décide** en conséquence de ce qui précède de révoquer son mandat de membre du Conseil de surveillance.

Douzième 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

Treizième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire statuant aux conditions de quorum et de majorité requises **autorise** l'introduction des frais suivants restant à la charge de la SCPI Allianz Pierre :

- les honoraires de certification et de labélislation des immeubles et/ou de la Société le cas échéant, y compris les honoraires des prestataires externes impliqués et les frais liés aux systèmes d'information,
- honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,
- frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,

et **décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder à la modification de l'article 16 des statuts de la Société comme suit :

« b) Pour la gestion du patrimoine

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10% HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats.

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

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du Conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes,
- les honoraires d'expertise comptable,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- 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 honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche des locataires,
- **les honoraires de certification et de labélislation des immeubles et/ou de la Société le cas échéant, y compris les honoraires des prestataires externes impliqués et les frais liés aux systèmes d'information,**
- **honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,**
- **frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,**
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Quatorzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire **constatant** l'incohérence statutaire indiquant que la commission de gestion couvre les frais d'information des associés et d'organisation des assemblées tandis que l'article se poursuit en indiquant que la commission de

gestion ne couvre pas les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents, **décide** de modifier l'article 16 comme suit :

« Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats. »

Ancien article :

« Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats.

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

le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,

la rémunération des membres du conseil de surveillance,

les honoraires des commissaires aux comptes,

les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,

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 honoraires d'architectes et de bureaux d'études,

le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,

les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,

les frais de recherche des locataires,

toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Nouvel article :

« Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats. Elle ne couvre pas notamment les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,

la rémunération des membres du conseil de surveillance,

les honoraires des commissaires aux comptes,

les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,

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 s'y rapportant,

les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,

les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,

les frais d'entretien des immeubles,

les impôts et taxes diverses,

les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,

le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,

les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,

les frais de recherche des locataires,

toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Quinzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire **autorise** l'introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait au sein de la Société.

Elle reconnaît que ledit mécanisme (i) pourra être mis en œuvre par la Société de gestion dès l'entrée en vigueur effective des modifications apportées à la note d'information et aux statuts de la Société et (ii) s'appliquera, à compter de cette date aux montants collectés par la Société dans les douze (12) mois précédent la date de la présente assemblée, et **décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société, nécessaires à la mise en œuvre du mécanisme de compensation différée des demandes de retrait.

L'article 6.3 - Retrait des associés sera dorénavant rédigé comme suit :

« En dehors des possibilités des cessions prévues à l'article 12 des statuts, tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédent la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront jamais excéder un montant maximum mensuel égal à deux (2) % de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois. »

Seizième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire **autorise** l'introduction du mécanisme de fonds de remboursement au sein des statuts de la Société permettant d'affecter au fonds le produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels afin de satisfaire aux demandes de retrait de parts et **décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société.

L'article 6.2 - Variabilité du Capital sera dorénavant rédigé comme suit :

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux,
- son montant peut également diminuer par suite des retraits, notamment en cas de retrait des associés.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer un fonds de remboursement.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10% du capital social maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros.

L'article 6.3 - Retrait des associés sera dorénavant rédigé comme suit :

En dehors des possibilités des cessions prévues à l'article 12 des statuts, tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédent la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront jamais excéder un montant maximum mensuel égal à deux (2) % de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Un associé peut également obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite des fonds disponibles, et dans les conditions qui seraient fixées par l'assemblée générale des associés.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166% du capital de la Société tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

*** Le Fonds de remboursement**

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait de parts et contribuer à la fluidité du marché, la société de gestion peut, si elle le juge utile, proposer à l'assemblée générale la création et la dotation d'un « fonds de remboursement » des parts sociales.

Sur décision de l'assemblée générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'article 14 – Attribution et pouvoirs de la société de gestion sera dorénavant rédigé comme suit :

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et les règlements aux assemblées générales.

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de surveillance.

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à la mise en distribution totale ou partielle.

Elle est également seule compétente pour proposer à l'assemblée générale des associés la création et la dotation d'un fonds de remboursement.

La société de gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

La société de gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

L'article 23 – Assemblée Générale Ordinaire sera dorénavant rédigé comme suit :

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 13.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle décide de la création (la mise en place effective en application des statuts) et la dotation d'un fonds de remboursement des parts.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Dix-septième 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.

Lexique

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 se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

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 214-109 al 5).





**Allianz
Immovalor**

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007

1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex

328 398 706 RCS Nanterre

N° IDU : FR379654_01AUYV

www.immovalor.fr

