



Allianz Home

SCPI résidentielle mixte

Rapport annuel 2023

Sommaire rapport annuel 2023

- 05** Organes de gestion et de contrôle
- 07** Rapport de la Société de gestion
- 20** Comptes
- 24** Annexe
- 30** Rapport du Conseil de surveillance
- 31** Rapports du Commissaire aux comptes
- 35** 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 BOUHNİK GENTON**
Directeur général adjoint

Conseil de Surveillance

Membres :

Monsieur Christian BOUTHIE - Président

Allianz Iard
représentée par Monsieur Igor SEGARD

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Hervé HIARD
Monsieur Raphaël OZIEL
Monsieur Aurélien ROL

Commissaire aux comptes

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

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour OPUS 12
77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex

Dépositaire

CACEIS Bank
1-3, Place Valhubert
75013 Paris

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Dans un environnement économique et financier marqué par l'inflation, la hausse des taux directeurs et le durcissement des conditions de financement, le marché de l'immobilier résidentiel a subi un véritable ralentissement au cours de l'année 2023 à l'instar du marché de l'immobilier d'entreprises.

La tendance n'a toutefois pas été la même sur tous les types de produits et certains segments du marché ont su tirer leur épingle du jeu en montrant une belle résilience tels que les résidences de coliving ou encore les résidences étudiantes.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

A fin novembre 2023, les volumes de ventes de logements anciens en France s'établissent à 855 000 transactions soit une baisse annuelle de - 21,1 % selon les Notaires de France. La baisse semble s'accroître de mois en mois avec une performance désormais très éloignée du record de l'été 2021 où le volume de transaction annuelle dépassait les 1,2 million.

S'agissant du marché du neuf, il continue de montrer des signes de difficultés en lien avec l'inflation, la raréfaction du foncier disponible et la baisse des logements autorisés à la construction dont le nombre (373 100) a diminué de - 23,7 % par rapport à l'an passé. Au troisième trimestre 2023, le nombre de réservations a subi une baisse annuelle significative (-40 %) de même que les mises en ventes (- 32,9 %).

Le marché de l'immobilier résidentiel en bloc français a lui pâti de la hausse des taux directeurs et du manque de visibilité des acteurs concernant leurs évolutions ainsi que celles des taux de rendement immobiliers. L'ensemble de ces incertitudes s'est donc

manifesté par l'attentisme et la prudence des investisseurs : 2,8 millions d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en France en 2023, une performance en net recul (- 52 %) par rapport à 2022.

Si le marché de l'immobilier résidentiel classique a subi un coup d'arrêt avec un volume d'investissement en baisse de -62 % en 2023, le marché des actifs gérés a, quant à lui, montré une relative résilience avec près de 1,1 milliard d'euros investis en 2023 (- 16 % en un an).

Bénéficiant de rendements attractifs et de bons fondamentaux, les marchés des résidences étudiantes et des résidences de coliving français ont vu les volumes d'investissement augmenter de façon significative en 2023 (respectivement + 49 % et + 32 % par rapport à 2022). Le marché des Résidences Services Seniors (RSS) a lui marqué le pas avec seulement 169 millions d'euros investis sur ce segment, soit - 73 % en un an.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Les perspectives de stabilisation des taux directeurs et d'une plus grande lisibilité des taux de rendement immobiliers laissent entrevoir une reprise progressive de l'activité au cours de l'année 2024.

La remontée des taux de rendement immobiliers continue et s'observe sur toutes les typologies d'actifs immobiliers. Dans ce contexte, votre SCPI sera en mesure de déployer du capital et de saisir les opportunités offertes par le marché dans un environnement de taux de rendement immobiliers favorable.

Sources : *Notaires de France, Jones Lang LaSalle*

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

La SCPI Allianz Home a réalisé une collecte brute de 4,236 M€ et une collecte nette de 4,163 M€ en 2023. Cette collecte a permis de réaliser deux investissements dans le courant du premier semestre, portant à 17,8 M€ la valeur de son patrimoine. Dans une optique de générer des revenus locatifs récurrents et pérennes, les investissements réalisés se sont portés sur des immeubles récents et intégralement loués sur des périodes fermes.

Une première acquisition a été réalisée le 7 février 2023 pour un montant de 2,46 M€ acte en mains. Il s'agit d'un second contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie. Un deuxième actif a été acquis le 22 mai 2023 pour un montant de 5,49 M€. Il s'agit d'un immeuble situé à Bordeaux et loué intégralement à une école pour une durée ferme de 12 années.

Cette stratégie axée sur le rendement courant immédiat a permis à la SCPI Allianz Home de verser son premier dividende en 2023, qui s'établit à 5,85 € par part sur l'année (avant prélèvements sociaux), soit un taux de distribution de 2,85 %, conforme à la montée en charge de la SCPI.

Bien que nous ayons constaté un ajustement des valeurs de marché suite à la hausse brutale des taux directeurs 2023, l'adéquation entre acheteurs et vendeurs a encore du mal à s'opérer, notamment sur les produits présentant de bons fondamentaux en terme d'emplacement et d'état locatif. Cet état d'attente de marché freine la réalisation des transactions et s'en ressent sur les volumes d'investissement à l'échelle nationale. Un travail d'identification d'opportunités à l'investissement très fin est donc mené au quotidien par les équipes d'Allianz Immovalor, afin de déployer la collecte sur des opportunités correspondant à la stratégie de la SCPI Allianz Home, en bénéficiant de taux de rendements relatifs qui constitueront son inertie distributive future.

Grâce à la qualité de son patrimoine et à l'effet relatif des dernières acquisitions, la SCPI Allianz Home n'a pas été contrainte de baisser la valeur du prix de la part en 2023.

Le capital social

La société a été immatriculée le 26 mars 2021, avec un capital initial de 760 000 €, plus prime d'émission, pour une durée de 99 ans.

Capital social	24 957 120 €
Nombre de parts	155 982
Valeur nominale de la part	160 €
Nombre d'associés	1 089

Évolution du capital

Date d'immatriculation	26 mars 2021
Capital initial	760 000 €
Nominal de la part	160 €
Durée de la société	99 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2021	2 534 240	2 217 800	15 839	92	177 424	200
2022	21 632 480	23 873 184	135 203	867	1 910 144	200
2023	24 957 120	4 163 480	155 982	1 089	338 864	200

Le capital d'Allianz Home a été augmenté de 3 324 640 € au cours de l'année 2023.

Le marché des parts

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

Marché des souscriptions / retraits

• Souscriptions

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

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

*y compris commissions de souscription de 8% HT et 9,60% TTC.

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

• Retraits

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

Prix de souscription : 200 €

Diminué de 9,6 % TTC soit 19,20 €

Prix de retrait : 180,80 €

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions. Au cours de l'exercice 2023, La collecte totale s'est élevée à 4 235 800 € et a ainsi permis de satisfaire les demandes de retrait d'un montant de 72 320 €.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 %, soit, au 31 décembre 2023, 779 parts du capital social de la société Allianz Home tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

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

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1^{er} 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.

Au cours de l'exercice 2023, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire et aucune part n'est en attente de cession.

Marché de gré à gré

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

Le patrimoine immobilier

Au cours de l'année 2023, la SCPI a réalisé deux investissements. Il s'agit d'un second contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie et d'un immeuble situé à Bordeaux et loué à une école.

L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, Cushman & Wakefield Valuation France SA, a procédé à l'évaluation des

immeubles au 31 décembre 2023. 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.

Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 15 025 000 €.

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

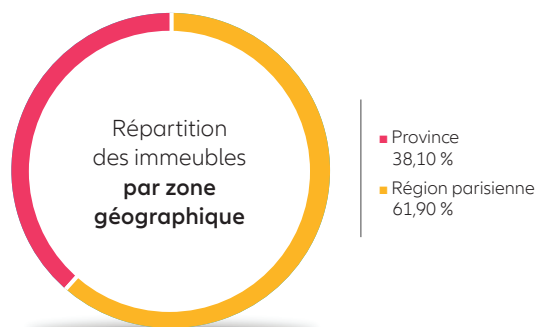
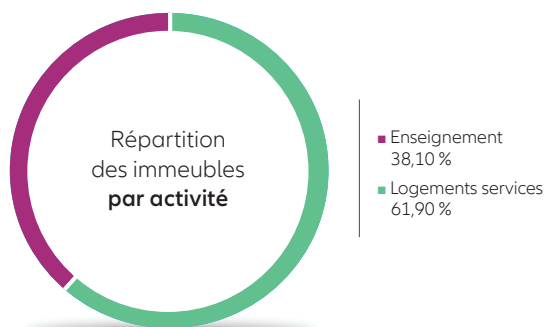
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽¹⁾	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Date de dernière visite
28 rue Sainte-Marie 92400 COURBEVOIE	28/09/2022		Logements services seniors	1992	1 123	9 856 575		9 856 575			09/11/2022
28 rue Sainte-Marie 92400 COURBEVOIE	07/02/2023		Logements services seniors	1992	314	2 457 000		2 457 000			13/11/2023
REGION PARISIENNE					1 437	12 313 575		12 313 575	8 930 000	9 300 000	
73 avenue Thiers 33100 BORDEAUX	22/05/2023		Enseignement	2019	961	5 490 000		5 490 000			17/11/2023
PROVINCE					961	5 490 000		5 490 000		5 725 000	
TOTAL GENERAL					2 398	17 803 575		17 803 575	8 930 000	15 025 000	

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 15 025 000 €)

2023	Logements services	Habitations	Enseignement	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	9 300 000						9 300 000
Province			5 725 000				5 725 000
TOTAL	9 300 000		5 725 000				15 025 000

2023	Logements services	Habitations	Enseignement	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	61,90%						61,90%
Province			38,10%				38,10%
TOTAL	61,90%		38,10%				100,00%

Répartition des immeubles
par activité et par zone géographiqueTableau 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				
Logements services	12 313 575	9 300 000	9 856 575	8 930 000
Habitations				
Enseignement	5 490 000	5 725 000		
Commerces				
Activités-Entrepôts				
Divers				
Parking				
TOTAL GENERAL	17 803 575	15 025 000	9 856 575	8 930 000

Acquisitions :

Pour investir les capitaux disponibles par suite de l'augmentation de capital, votre société a procédé aux acquisitions suivantes :

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Date de construction ou rénovation	Surface en m ²	Prix d'acquisition acte en mains en €
COURBEVOIE (92400) 28 rue Sainte-Marie	07/02/2023	Logements services	1992	314	2 457 000
BORDEAUX (33100) 73 avenue Thiers	22/05/2023	Enseignement	2019	961	5 490 000
TOTAL GENERAL				1 275	7 947 000



92400 Courbevoie

Les Hespérides 28 rue Sainte-Marie

Le 7 février 2023, la SCPI a acquis un second contingent de 7 logements services seniors du programme Hespérides représentant 314 m². L'immeuble est loué dans le cadre d'un bail commercial.

Surface : 314 m²

Investissement : 2 457 000 € AEM

33100 Bordeaux

ESPI 73 avenue Thiers

Il s'agit d'un immeuble de bureaux (961 m²) ayant fait l'objet d'une restructuration complète en 2019, avant d'être loué pour 12 ans fermes à l'école ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières).

Surface : 961 m²

Investissement : 5 490 000 € AEM



Gestion immobilière

Le patrimoine est composé de 3 actifs loués à des monolocataires. Ainsi le taux d'occupation est de 100 %.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 1 013 197,31 € (136 489,29 € en 2022) sont composés des loyers et des charges quittancés.

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 422 674,13 € (59 579,51 € en 2022) sont constituées des charges ayant leur contrepartie en produits (360 158,82 €), d'impôts et taxes (57 754,59 €), des honoraires d'expertises (3 642,00 €) et de travaux d'entretien (1 117,72 €).

Provisions pour gros entretien

Votre société a décidé pour 2023 de ne pas constituer de provisions pour gros entretien.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 590 523,18 € (76 909,78 € en 2022).

Travaux réalisés en 2023

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI n'a pas réalisé de travaux.

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, il n'y a pas de montant prévu sur 5 ans. Il est individualisé par immeuble.

- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 200 000 € sur 5 ans. Ces dépenses constituent des immobilisations et non des charges de la SCPI et ne font pas l'objet de provisions.

Plan quinquennal des années antérieures

Utilisation et variation de la provision pour grosses réparations ou gros entretien sur les 3 dernières années en € :

Années	Montant provision N-1	Dotations de l'année	Reprise de l'année / travaux	Montant provision N
2021	0,00			0,00
2022	0,00			0,00
2023	0,00			0,00

Plan quinquennal des années à venir

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

Années	Total des travaux projetés	dont		Dotations 2023	Dotations	
		améliorations	gros entretien		Montant	%
2023						
2024	0,00				0,00	100,00%
2025	0,00				0,00	80,00%
2026	0,00				0,00	60,00%
2027	0,00				0,00	40,00%
2028	200 000,00	200 000,00			0,00	20,00%
TOTAL	200 000,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevaient à 482 632,60 € (1 924 166,44 € en 2022) et sont composés essentiellement de transferts de charges (cf. ci-après).

Charges d'exploitation

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'élevaient à 482 630,71 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 338 864,00 €, des frais sur les immeubles acquis en 2023 pour 115 641,00 € et de la TVA non récupérable pour 28 125,71 €. En 2022, ces charges s'élevaient à 1 924 166,05 €.

Autres charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation incluent les honoraires d'expert-comptable (23 372,00 €), les honoraires des commissaires aux comptes (6 030,50 €), les honoraires du dépositaire (15 000,00 €), les rapports annuels / publicité légale (7 231,23 €) et des cotisations diverses (440,25 €).

La perte d'exploitation de 105 966,80 € augmente de 229,39 % par rapport à 2022 (32 170,96 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élevaient à 369 360,36 € (néant € en 2022) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante ainsi que des fonds placés sur des comptes à termes. Le résultat financier s'élève à 369 240,24 € (- 38 845,17 € en 2022).

Résultat net 2023

Le résultat de votre SCPI s'établit à 853 796,62 € au 31 décembre 2023 contre 5 893,65 € en 2022. Cette augmentation provient des loyers perçus grâce aux acquisitions réalisées et des produits financiers.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	853 796,62 €
Qui, diminué d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	- 25 282,26 €
Donne un résultat distribuable de	828 514,36 €
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	- 813 517,70 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	14 996,66 €
	<hr/>
	828 514,36 €

Perspectives 2024

La collecte perçue en 2022 et début 2023 a permis à la SCPI Allianz Home de réaliser deux investissements dans le courant du premier semestre, portant à 17,8 M€ le montant de ses acquisitions. Dans une optique de générer des revenus locatifs récurrents et pérennes, les investissements réalisés se sont portés sur des immeubles récents et intégralement loués sur des périodes fermes. Cette approche a permis à la SCPI Allianz Home de verser son premier dividende en 2023, qui s'établit à 5,85 € par part sur l'année (avant prélèvements sociaux), soit un taux de distribution de 2,93 %, conforme à la montée en charge de la SCPI.

La hausse brutale des taux observée mi 2023 a fait émerger des opportunités d'investissement correspondant à la stratégie de la SCPI Allianz Home. Allianz Immovalor travaille actuellement l'analyse poussée de certaines d'entre elles, en vue de réaliser des investissements générateurs de rendement courant immédiat, qui contribueront positivement à l'inertie locative et distributive de la SCPI dans le futur.

Toute collecte nouvelle sur la SCPI Allianz Home pourra être déployée dans un momentum de marché favorable et permettra de contribuer à cette performance future.

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 comptables, 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 au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	17 803 575	114,14	9 856 575	72,90
Valeur nette des autres actifs	10 700 794	68,60	14 926 666	110,40
Valeur comptable	28 504 369	182,74	24 783 241	183,30
Valeur vénale hors droits hors taxes	15 025 000	96,33	8 930 000	66,05
Valeur nette des autres actifs	10 700 794	68,60	14 926 666	110,40
Valeur de réalisation⁽²⁾	25 725 794	164,93	23 856 666	176,45
Droit : 6,90 %	744 750	4,77	616 170	4,56
Commission de souscription (taux : 9,96 % TTC)	2 509 688	16,09	2 707 124	20,02
Valeur de reconstitution⁽³⁾	28 980 232	185,79	27 179 960	201,03

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2023.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2023.

Grâce à la qualité de son patrimoine et à l'effet relatif des dernières acquisitions, la SCPI Allianz Home n'a pas été contrainte de baisser la valeur du prix de la part en 2023.

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 €, y 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, directement

ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2024 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
58,41%	180,80	105,60

Evolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% 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)
2021					
2022					
2023					

^(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024
Valeur de réalisation au 1^{er} janvier (en €)		178,57	176,45	164,93
Prix d'exécution frais inclus au 1er janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	200,00	200,00	200,00	
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	200,00	200,00	200,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	180,80	180,80	180,80	
Dividende versé au titre de l'année (en €)			5,85	
- dont report à nouveau				
- dont distribution de plus-value (en €)				
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾			2,93%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat			-0,20 €	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat		-0,23 €	0,10 €	

⁽¹⁾ Prix de souscription payé par l'acquéreur.

⁽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 prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix de souscription du 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Remarque importante :

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

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

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	21 632 480,00	3 324 640,00	24 957 120,00
Prime d'émission	5 317 304,00	838 840,00	6 156 144,00
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	-31 175,91	5 893,65	-25 282,26
- Commission de souscription	-2 108 145,60	-366 989,71	-2 475 135,31
- Achat d'immeubles	-9 856 575,00	-7 947 000,00	-17 803 575,00
- Travaux immobilisés			
- Frais d'acquisition	-13 104,63	-115 641,00	-128 745,63
- Frais caution bancaire	-20 010,42		-20 010,42
- Frais publicité légale			
- Remboursement capital			
- Frais de constitution			
= sommes restant à investir	14 920 772,44	-4 260 257,06	10 660 515,38

Évolution par part des résultats financiers au cours des 3 derniers exercices (en € et hors taxes)

	2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes			0,58	100,00%	4,19	63,87%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					2,37	36,13%
Produits divers						
TOTAL revenus			0,58	100,00%	6,55	100,00%
Charges ⁽¹⁾						
Commissions de gestion					0,53	8,02%
Autres frais de gestion	0,64		0,25	42,80%	0,55	8,35%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,01	0,11%
Charges locatives non récupérées						
Sous-total charges externes	0,64		0,25	42,80%	1,08	16,48%
Charges exceptionnelles						
Produits exceptionnels						
Charges financières	1,33		0,29	49,67%		0,01%
Provisions nettes ⁽²⁾						
- pour travaux						
- autres						
Sous-total charges internes	1,33		0,29	49,67%		0,01%
TOTAL charges	1,97		0,53	92,46%	1,08	16,49%
Résultat courant	-1,97		0,04	7,54%	5,47	83,51%
Variation report à nouveau	-1,97		0,04	7,54%	-0,38	-5,74%
Variation autres réserves (éventuellement)						
Revenus distribués avant prélèvement libératoire					5,85	89,25%
Revenus distribués après prélèvement libératoire					4,79	73,08%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	2
Montant total des factures concernées (TTC)							-115 246	21 641	45 813	-	-	67 453
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)												
% du CA de l'exercice (TTC)							-10,32%	1,94%	4,10%	-	-	6,04%
(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 :					

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.

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.

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20% de la valeur de réalisation. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé cette autorisation.

Calcul du levier :

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

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

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant. Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent. Au 31/12/2023, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 58,22 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

Information sur la finance durable

Règlement Disclosure

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.

Taxinomie Européenne

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

La définition d'une activité durable se structure autour de 6 objectifs environnementaux :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation aux changements climatiques
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines
- La transition vers une économie circulaire, économe en ressources
- La prévention et la réduction de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs ci-dessus, (ii) prouver qu'elle ne nuit à aucun des 5 autres objectifs (principe « Do No Significant Harm – DNSH ») et (iii) respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Alignement à la taxinomie de la SCPI Allianz Home

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.

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.

Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI. »

+ Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité immobilière

« Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement soit indirectement, mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :

- produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;
- charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière. »

+ Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. »

+ Résultat exceptionnel

« Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ni dans le résultat financier. »

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel. »

V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat.

État du patrimoine

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023		2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	17 803 575,00	15 025 000,00	9 856 575,00	8 930 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	17 803 575,00	15 025 000,00	9 856 575,00	8 930 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	32 722,16	32 722,16	22 090,80	22 090,80
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	141 555,86	141 555,86	246 157,61	246 157,61
• Autres créances	598 401,60	598 401,60	3 056 980,03	3 056 980,03
• Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme	8 000 000,00	8 000 000,00		
• Autres disponibilités	2 749 217,95	2 749 217,95	11 887 843,17	11 887 843,17
TOTAL	11 521 897,57	11 521 897,57	15 213 071,61	15 213 071,61
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-200 806,04	-200 806,04	-89 941,00	-89 941,00
• Dettes d'exploitation	-175 901,19	-175 901,19	-196 464,52	-196 464,52
• Dettes diverses	-329 150,24	-329 150,24		
TOTAL	-705 857,47	-705 857,47	-286 405,52	-286 405,52
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance	-115 245,80	-115 245,80		
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	-115 245,80	-115 245,80		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	28 504 369,30		24 783 241,09	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		25 725 794,30		23 856 666,09

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1er janvier 2023 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	21 632 480,00		3 324 640,00	24 957 120,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	5 317 304,00		838 840,00	6 156 144,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 141 260,65		-482 630,71	-2 623 891,36
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report a nouveau	-31 175,91	5 893,65		-25 282,26
Résultat de l'exercice	5 893,65	-5 893,65	853 796,62	853 796,62
Acomptes sur distribution			-813 517,70	-813 517,70
TOTAL GÉNÉRAL	24 783 241,09	0,00	3 721 128,21	28 504 369,30

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	653 038,49	78 209,78
. Produits ayant leur contrepartie en charges	360 158,82	58 279,51
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 013 197,31	136 489,29
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	360 158,82	58 279,51
. Impôts et taxes	57 754,59	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	186,00	
. Gros travaux	931,72	
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	3 643,00	1 300,00
TOTAL II : Charges immobilières	422 674,13	59 579,51
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	590 523,18	76 909,78
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	1,89	0,39
. Transfert de charges d'exploitation	482 630,71	1 924 166,05
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	482 632,60	1 924 166,44
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	420 858,88	1 910 144,00
. Diverses charges d'exploitation	115 666,00	8 501,21
. Dotation provisions pour créances douteuses		
. Autres charges	52 074,52	37 692,19
. Pertes sur créances irrécouvrables		
TOTAL II : Charges d'exploitation	588 599,40	1 956 337,40
RESULTAT D'EXPLOITATION	-105 966,80	-32 170,96
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	369 360,36	
TOTAL I : Produits financiers	369 360,36	
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	120,12	38 845,17
TOTAL II : Charges financières	120,12	38 845,17
RESULTAT FINANCIER	369 240,24	-38 845,17
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	853 796,62	5 893,65

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 bilantielles ».

La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

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.

Provisions pour gros entretien

Les dépenses de gros entretien sont définies comme « *les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.* »

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

Provisions pour créances douteuses

La société de gestion provisionne les créances impayées sur les locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés en totalité.

Capitaux propres

« *En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :*

- les frais d'établissement
- les commissions de souscription,
- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. »

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie. Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;

- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

Les pré-loyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

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

Annexe

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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				
Logements services	12 313 575	9 300 000	9 856 575	8 930 000
Habitations				
Enseignement	5 490 000	5 725 000		
Commerces				
Activités-Entrepôts				
Divers				
Parking				
TOTAL GENERAL	17 803 575	15 025 000	9 856 575	8 930 000

Annexe

Information globale des placements immobiliers par nature

Cf. tableau de Composition du patrimoine page 9 du rapport annuel 2023.

Immobilisations locatives	2023		2022	
Valeur nette comptable		17 803 575,00		9 856 575,00
Coût historique	17 803 575,00		9 856 575,00	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		15 025 000,00		8 930 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2022	acquisitions	cessions	31/12/2023
Constructions	9 856 575,00	7 947 000,00		17 803 575,00
Constructions en cours				
Aménagements				
TOTAUX	9 856 575,00	7 947 000,00	0,00	17 803 575,00
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2023		2022	
Immobilisations financières		32 722,16		22 090,80
Fonds de Roulement Syndics	32 722,16		22 090,80	
Créances	2023		2022	
Locataires		141 555,86		246 157,61
Provisions pour dépréciations des créances locatives				
Autres créances		598 401,60		3 056 980,03
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Créances fiscales	523 401,60		405 266,84	
. Créances diverses	75 000,00		2 651 713,19	
. Comptes de sinistre à régulariser				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2022	dotations 2023	reprises 2023	31/12/2023
Créances locatives				
TOTAUX				
Valeurs de placements et disponibilités	2023		2022	
Comptes à termes		8 000 000,00		0,00
Disponibilités		2 749 217,95		11 887 843,17
Dettes	2023		2022	
Dépôts de garantie des locataires		200 806,04		89 941,00
Dettes d'exploitation		175 901,19		196 464,52
. Fournisseurs à payer	19 534,15			
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	154 146,04		176 737,20	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Comptes de sinistre à régulariser				
. Etat charges à payer			19 727,32	
. Comptes des notaires, locataires créiteurs	2 221,00			
Dettes diverses		329 150,24		
. Etat charges à payer	43 331,48			
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	307 437,20			
. Dividendes à régulariser	-21 618,44			
Comptes de régularisation Actif et Passif	2023		2022	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	115 245,80			

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2023		2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
. Enseignement	5 490 000,00	5 725 000,00		
. Logements services	12 313 575,00	9 300 000,00	9 856 575,00	8 930 000,00
TOTAL	17 803 575,00	15 025 000,00	9 856 575,00	8 930 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Enseignement				
. Logements services				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	17 803 575,00	15 025 000,00	9 856 575,00	8 930 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2023		2022	
Capital		3 324 640,00		21 632 480,00
Prime d'émission		838 840,00		5 317 304,00
Prélèvement sur prime d'émission		-482 630,71		-2 141 260,65
. Commissions de souscriptions	-366 989,71		-2 108 145,60	
. Frais d'acquisition	-115 641,00		-13 104,63	
. Frais caution banque			-20 010,42	
. Frais de publicité légale				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Acompte sur distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice		853 796,62		5 893,65
Acompte sur dividendes		-813 517,70		
	TOTAL	3 721 128,21	TOTAL	24 783 241,09

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2023		2022	
Loyers		653 038,49		78 209,78
Produits ayant leur contrepartie en charges		360 158,82		58 279,51
. Refacturation des taxes	23 194,00			
. Charges refacturées	336 964,82		58 279,51	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	1 013 197,31	TOTAL	136 489,29
Charges immobilières	2023		2022	
Charges récupérées		360 158,82		58 279,51
Impôts et charges		57 754,59		
Travaux entretien des immeubles		931,72		
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables				
Charges non récupérables du patrimoine locatif		186,00		
Autres charges immobilières		1,00		
Honoraires d'expertises		3 642,00		1 300,00
	TOTAL	422 674,13	TOTAL	59 579,51
Produits d'exploitation de la société	2023		2022	
Ajustement des comptes		1,89		0,39
Transfert de charges		482 630,71		1 924 166,05
. Commissions de souscription	338 864,00		1 910 144,00	
. TVA sur commissions de souscription	28 125,71			
. Frais d'acquisition	115 641,00			
. Frais de constitution			14 022,05	
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	TOTAL	482 632,60	TOTAL	1 924 166,44
Charges d'exploitation de la société	2023		2022	
- Rémunération de la Société de Gestion		420 858,88		1 910 144,00
- Rémunération des gérants extérieurs				
- Frais contentieux				
- Honoraires de location + état des lieux				
- Diverses charges d'exploitation		115 666,00		8 501,21
- Provisions pour créances douteuses				
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		52 074,52		37 692,19
- Honoraires divers	23 372,00		10 695,00	
- Honoraires des commissaires aux comptes	6 030,50		5 150,00	
- Honoraires dépositaire	15 000,00		10 400,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	7 231,23		11 396,14	
- Cotisations diverses	440,25		51,05	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Ajustement des comptes	0,54			
	TOTAL	588 599,40	TOTAL	1 956 337,40
Produits financiers	2023		2022	
- Autres produits financiers		369 360,36		
	TOTAL	369 360,36	TOTAL	
Charges financières	2023		2022	
- Autres charges financières		120,12		38 845,17
	TOTAL	120,12	TOTAL	38 845,17
Produits exceptionnels	2023		2022	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Charges exceptionnelles	2023		2022	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2023
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	81 994,88
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	338 864,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

Evènements « post clôture »

Néant.

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 et 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
<u>dont</u> : 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 21 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2023. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux comptes. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

Nous constatons que, durant l'exercice 2023, 4 163 480 € ont été collectés. Ainsi, le capital augmente de 21 632 480 € à 24 957 120 €.

La SCPI a réalisé deux nouveaux investissements avec l'acquisition de 7 logements services seniors situés à Courbevoie pour un montant de 2 457 000 € droits inclus et des bureaux, situés à Bordeaux pour un montant de 5 490 000 € droits inclus. L'évaluation de l'ensemble du patrimoine hors droits par l'expert immobilier indépendant ressort à 15 025 000 €.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2023, le 13 avril et le 5 décembre, afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Avec les premières acquisitions réalisées, la SCPI a perçu ses premiers loyers.

Le résultat obtenu de 853 796,62 € permet d'apurer le déficit antérieur de 25 282,26 € et de verser un revenu annuel brut de 5,85 € par part. Ainsi, le report à nouveau sera porté à 14 996,66 € (soit 0,10 € par part).

La valeur de réalisation au 31 décembre 2023 est de 164,93 €.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2023.

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

Fait à Paris La Défense, le 04 avril 2024
Le Président du Conseil de surveillance
Christian Bouthié

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale

ALLIANZ HOME

1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ HOME relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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-avant. 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 estimée » 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 circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 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 HOME

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant 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'attache 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 19 des statuts d'Allianz Home, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

a) Une commission de souscription

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

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

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

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

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 338 864,00€.

b) Une commission de gestion

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

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

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

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tout honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- La rémunération des membres du conseil de surveillance,
- Les honoraires des commissaires aux comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert immobilier,
- La rémunération et les frais du dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- Les frais de contentieux et de procédure,

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

- Les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les impôts et taxes diverses,
- Les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles,
- Les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- Les frais de recherche des locataires,
- Cotisations aux organes de tutelle et professionnels des SCPI,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 81 994,88€.

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

- Suivi de constitution des data rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi et négociation des actes de ventes,

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

Au titre de 2023, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

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 du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, 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 853 796,62 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	853 796,62 € Soit 5,47 € par part.
Qui, diminué d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	- 25 282,26 € Soit - 0,16 € par part.
Donne un résultat distribuable de	828 514,36 €
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	813 517,70 € Soit 5,21 € par part en jouissance.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	14 996,66 € Soit 0,10 par part.
	<hr/>
	828 514,36 € Soit 5,31 par part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 182,74 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 164,93 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 185,79 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée générale ordinaire ratifie la nomination, en qualité de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Jean-Pierre BARBELIN coopté par le Conseil de surveillance lors de sa séance

du 4 avril 2024 en remplacement de Monsieur Raphaël OZIEL, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Huitième résolution

L'Assemblée générale ordinaire ratifie la nomination, en qualité de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Franco TELLARINI coopté par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 4 avril 2024 en remplacement de Monsieur Raphaël OZIEL, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Neuvième résolution

A la suite de la notification de démission de Monsieur Raphaël OZIEL, le nombre total de membres de la SCPI Allianz Home devrait être inférieur au seuil minimum requis de 7 membres. Conformément à l'article 21.1 des statuts, l'Assemblée générale ordinaire décide que seront nommés comme membres du Conseil de surveillance pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. La liste des candidats est la suivante :

- Olivier GIORGETTA

Dixième 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

Onzième 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 Home :

- les honoraires de certification et de labélisation 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,
- les honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,
- les frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,

et **décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes de l'article 19.2 – Commission de gestion des statuts de la Société comme suit :

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

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement (notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L.214-115 du CMF).

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 syndicats de copropriété et gérants d'immeubles, les frais de recherche des locataires,
- les cotisations ou adhésions aux organismes de tutelle et associations professionnelles des
- SCPI,
- **les honoraires de certification et de labélisation 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,**
- **les honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,**
- **les 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. »

Douzième 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 précédents 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 8.5.1 - Modalités de retrait sera dorénavant rédigé comme suit :

« Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront 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 précédant 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 même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF. La même procédure est appliquée par la société de gestion lorsqu'elle constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société.

Dans les 2 mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (et donc l'ouverture d'un marché secondaire), constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'AMF 1 mois avant la date de l'assemblée générale. »

Treizième 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 :

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

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).



92400 Courbevoie

Les Hespérides
28 rue Sainte-Marie



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 - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr

