



Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Rapport annuel 2023

Sommaire rapport annuel 2023

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre
Agrément AMF :
GP - 07000035 du 26/06/2007

- **Sylvain CORIAT**
Président du Conseil d'administration
- **Christian CUTAYA**
Directeur général
- **Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS**
Directeur général délégué
- **Eva BOUHNİK GENTON**
Directeur général adjoint

Conseil de surveillance

Président :

Allianz Retraite
Représentée par Monsieur Nicolas BOULET

Membres :

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

Commissaire aux comptes

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

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur le plan locatif :

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

renouvellements en 2023. Cela représente une hausse de 34% par rapport à 2022 et de 88% par rapport à 2021.

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

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

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

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

Le capital social

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

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

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

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

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

Évolution du capital social

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

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

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

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

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

Le marché des parts

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

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

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

Marché des souscriptions / retraits

• Souscriptions

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

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

* y compris commissions de souscription de 10 % HT.

Depuis le 1er septembre 2016, l'entrée en jouissance intervient le 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

• Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer, auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 306 € par part déterminé comme suit :

| | Prix de souscription | Diminution de 10 % | Prix de retrait |
|----------|----------------------|--------------------|-----------------|
| Retraits | 340 € | 34 € | 306 € |

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

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

Modalités des retraits

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

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

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

Marché secondaire

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

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

Marché de gré à gré

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

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

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2023

Patrimoine immobilier direct

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

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

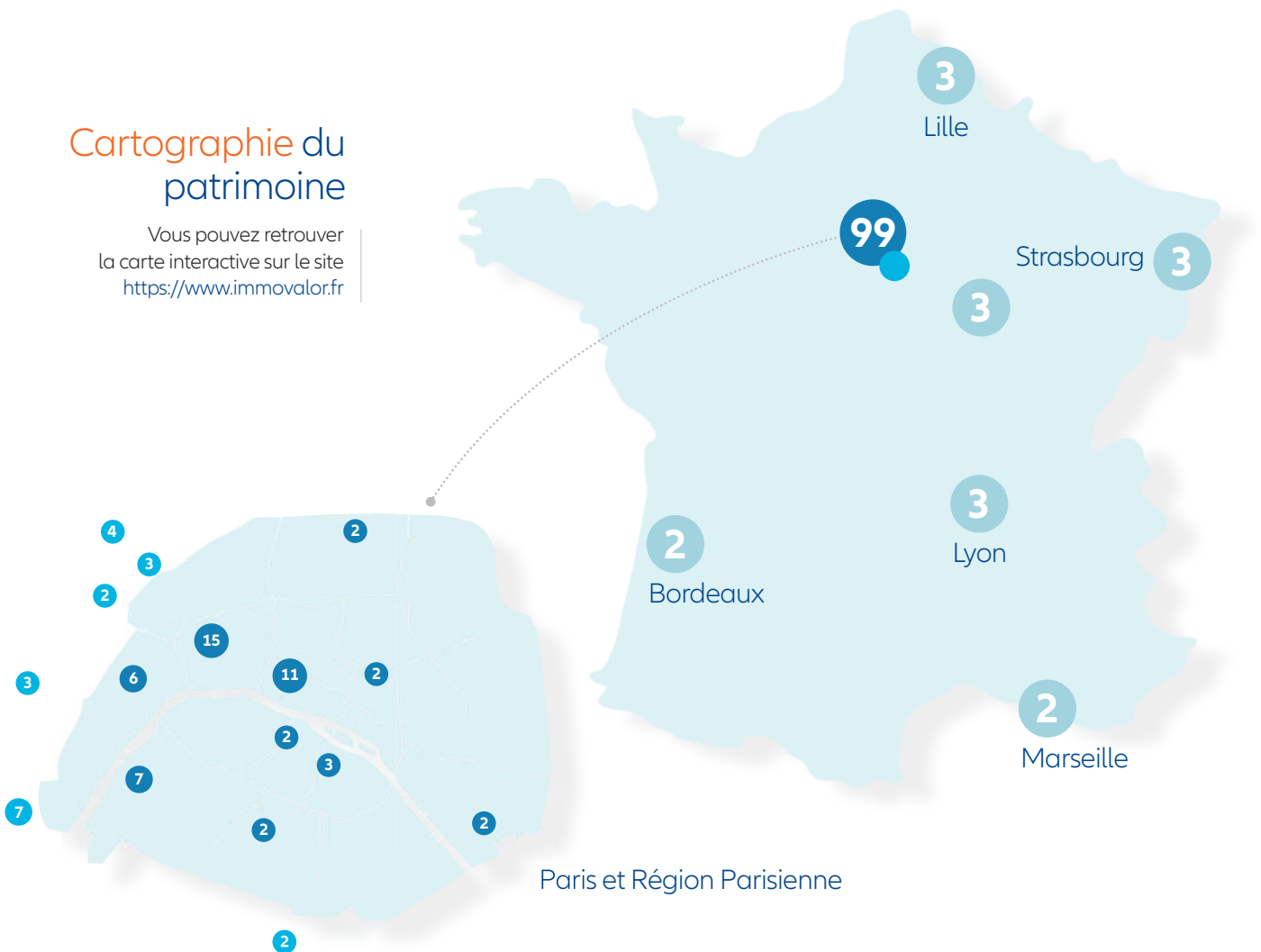
La mission de l’expert consiste à estimer les valeurs vénales en expertise complète tous les cinq ans et sur pièces les années intermédiaires. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l’Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l’égide de l’Institut Français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

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

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

Cartographie du patrimoine

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



Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2023 et 2022

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

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

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

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 en €

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1 328 776 478 €)

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

Répartition des immeubles

par activité et par zone géographique



Tableau récapitulatif des

placements immobiliers au 31 décembre 2023 (en €)

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

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

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

Cessions

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

La liste des cessions se présente comme suit :

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

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

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

Acquisitions

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

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



75013 Paris

LIFE

62-68 rue Jeanne d'Arc

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

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

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

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

92200 Neuilly-sur-Seine

LE MERMOZ

11 boulevard Jean Mermoz

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

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

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



Patrimoine immobilier indirect

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

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

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

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

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

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

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

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

Transparisation de la SCI Vera

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

Financements mis en place (en €)

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

Résultats retenus en pourcentage de détention (en €)

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

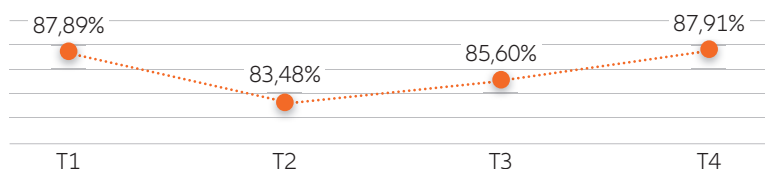
Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

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

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

TOF par trimestre 2023



Relocations

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

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

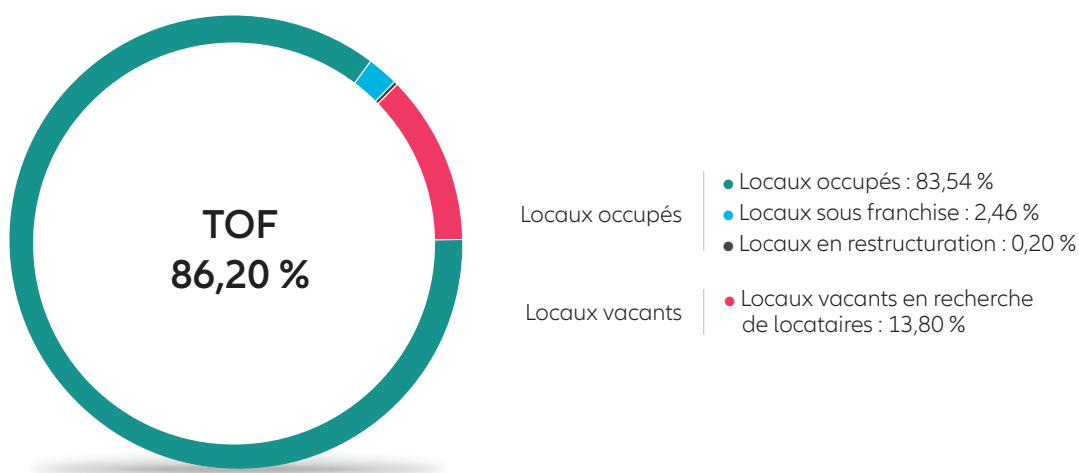
Vacance

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

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

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

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



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

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

Répartition des risques locatifs

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

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

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

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

Produits immobiliers

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

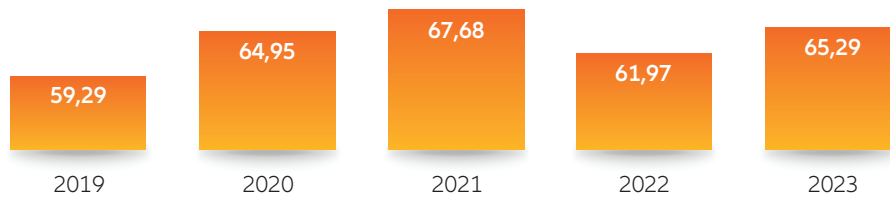
Loyers : + 3 316 K€

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

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

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

Evolution des loyers facturés (en M€)



Autres produits immobiliers (1 420 K€)

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

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

Charges immobilières

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

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

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

Résultat de l'activité immobilière

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

Travaux réalisés en 2023 (en €)

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

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

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Classification SFDR et Taxonomie

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

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

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

Historique

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

Sécurité

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

Digitalisation

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

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

Environnement

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

2015

Intégration des enjeux énergétiques

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

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

2018

Politique du premier mètre

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

2022

Une démarche ESG globale créatrice de valeur extra financière

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

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

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

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

Décret tertiaire

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

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

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

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

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

Engagement vis-à-vis des parties prenantes

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

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

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

Politique de labélisation du patrimoine immobilier

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

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

Breeam in use (p.1)

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

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

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

Wiredscore

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

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

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

Travaux de gros entretien

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

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

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

Plan quinquennal des années antérieures

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

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

Plan quinquennal des années à venir

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

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

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

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

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

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

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

Charges d'exploitation

Créances douteuses

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

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

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

Charges ayant pour contrepartie un transfert de charges

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

Autres charges d'exploitation

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

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

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

Résultat d'exploitation

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

Résultat financier

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

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

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

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

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

Résultat exceptionnel

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

Résultat net

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

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

Acomptes versés sur le dividende 2023

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

Acomptes versés sur réserves de plus-value 2023

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

Taux de distribution

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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

⁽²⁾ Source : IEIF.

Taux de distribution

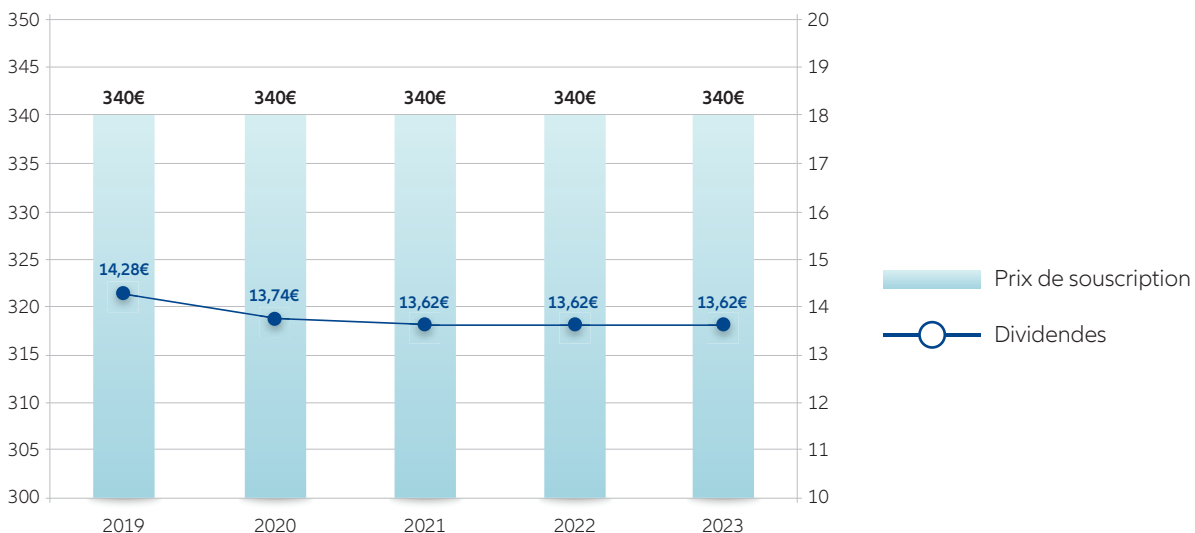
Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées par) :

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

Affectation du résultat

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

Evolution dividendes et prix de souscription sur les 5 derniers exercices



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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

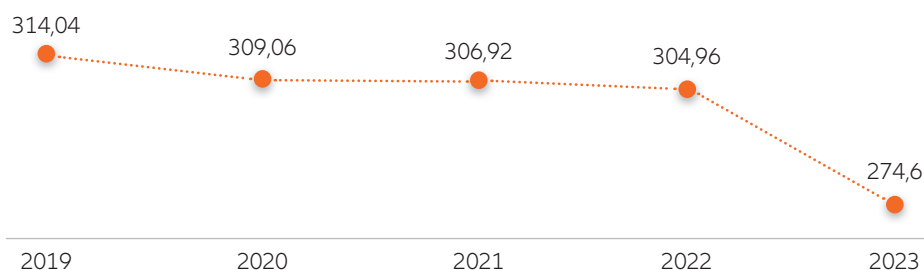
Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « montant global ».

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

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

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2023.

Valeur de réalisation par part (ANR) en €



Valeur de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1er janvier 2018.

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, direc-

tement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €. Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

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

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

Evolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

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

(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

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

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

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

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

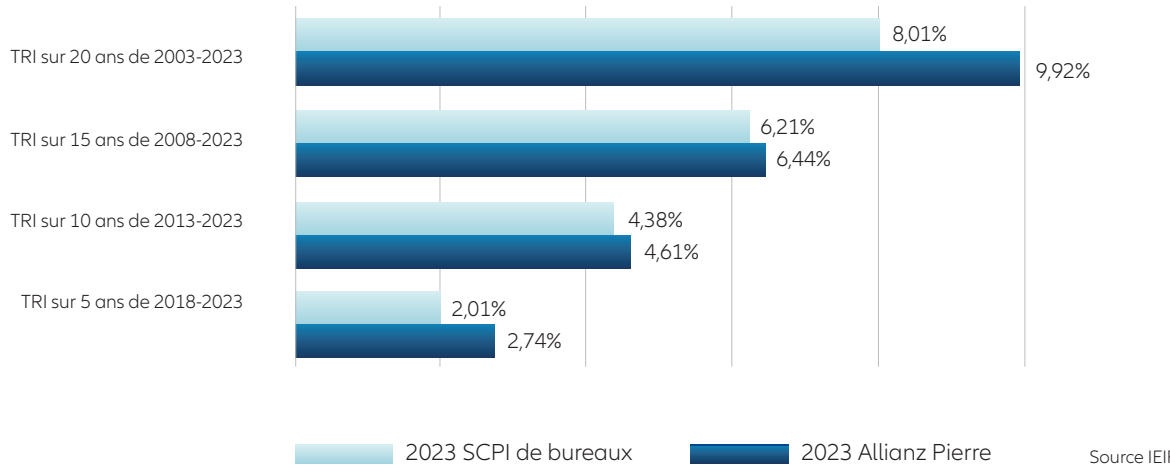
(4) **Taux de distribution / Taux de Distribution sur Valeur de Marché** : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé pour les années antérieures à 2021 par le prix acquéreur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

Trois valeurs de la part sont à considérer :

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

Taux de rendement interne (TRI)

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



Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

Perspectives 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emploi des fonds en €

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

Information sur les délais de paiement

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

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

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

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI.

Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2023 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

Information sur la finance durable

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

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

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

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 14 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2022 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la société. Cette limite sera susceptible d'être modifiée chaque année par l'assemblée générale.

Calcul du levier :

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

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

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant. Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent. Au 31 décembre 2023, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 91,44 % et de 100 % selon la méthode de l'engagement.

État du
patrimoine

Tableau d'analyse de la
variation des capitaux propres

Compte de
résultat et annexe

Comptes annuels

au 31 décembre 2023 (en €)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, les engagements hors bilan, le compte de résultat et l'annexe mettent en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que leurs destinataires peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de la SCPI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes.

I – État du patrimoine.

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l'état du patrimoine en distinguant les années n et n-1 :

- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

L'état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :

- les placements immobiliers : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- les autres actifs et passifs d'exploitation :
 - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
 - les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle.

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

- « Le résultat net est égal à la somme :*
- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel. »

V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

- L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :*
- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

État du patrimoine

au 31 décembre 2023 (en €)

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2023 en €

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

Engagement hors-bilan

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

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

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

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

Compte de résultat

au 31 décembre 2023 (en €)

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

Annexe

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne « valeurs bilantielles ».

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

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

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

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

Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés.

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION L'ACTIVITE IMMOBILIERE – PRODUITS ET CHARGES

A compter de l'exercice 2021 :

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

Produits

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie. Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :
 - soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
 - soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également, les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges

- 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 entretiens ».

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

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

Provisions pour gros entretien – Principes généraux

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

Annexe

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

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

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

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

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

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

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

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

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation;
- des produits d'exploitation ayant en contrepartie une charge d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des commissions de souscription;
- des charges d'exploitation ayant en contrepartie un produit d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des pertes sur créances douteuses ;
- des autres charges.

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES 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.

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

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

Etat du patrimoine

Placements immobiliers.

Information globale des placements immobiliers par nature

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

Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

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

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

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

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

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

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

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

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

- soit en retenant le coût d'origine lorsqu'il est connu, minoré de la vestusté ;

- soit en appliquant le rapport «coût de remplacement des composants / valeur estimée de l'immeuble» au prix d'achat historique.

Annexe

Immobilisations financières contrôlées

Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Autres Actifs et passifs d'exploitation

| Autres Actifs et Passifs d'exploitation | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Immobilisations financières | 312 939,74 | 291 654,30 |
| Fonds de Roulement Syndics | 312 939,74 | 291 654,30 |

| Créances | 2023 | 2022 |
|--|---------------------|----------------------|
| Locataires et comptes rattachés | 9 006 501,22 | 7 520 275,33 |
| Provisions pour dépréciations des créances locatives | -1 878 248,98 | -1 596 433,44 |
| Autres créances | 8 275 997,22 | 40 896 858,89 |

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Taxes et TVA sur factures à récupérer | 3 629 969,36 | 10 377 825,39 |
| Apurement de charges à régulariser auprès des locataires | 1 120 819,10 | 3 044 035,69 |
| Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs | 1 559 071,08 | 1 898 837,94 |
| Solde débiteurs des comptes de Notaires | 1 914 383,28 | 23 378 135,67 |
| Solde des souscripteurs | 51 754,40 | 2 198 024,20 |
| TOTAL | 15 404 249,46 | 46 820 700,78 |

| Valeurs de placements et disponibilités | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Placements (Comptes à terme) | 50 008 000,00 | 52 000 000,00 |
| Disponibilités | 69 855 868,59 | 114 554 866,92 |
| TOTAL | 119 863 868,59 | 166 554 866,92 |

| Dettes | 2023 | 2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| Dettes d'exploitation | 12 002 825,49 | 11 310 082,87 |
| Dépôts de garantie des locataires | 12 002 825,49 | 11 310 082,87 |
| Dettes d'exploitation | 13 658 070,86 | 16 848 442,92 |
| Fournisseurs à payer | 9 186 934,98 | 11 725 341,87 |
| Fournisseurs d'immobilisations à payer | 448 512,60 | |
| Société de gestion | 2 454 617,28 | 2 336 387,60 |
| TVA sur factures non encore encaissées | 0,00 | 425 834,98 |
| Charges sociales à décaisser | 13 479,68 | 7 513,53 |
| Dossiers sinistres en cours | 587 497,09 | 779 261,09 |
| Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs | 967 029,23 | 1 574 103,85 |
| Dettes diverses | 34 620 085,18 | 26 939 117,61 |
| Retraits de parts de décembre | 8 103 699,70 | 2 368 647,70 |
| Solde de l'acompte du 4ème trimestre à régler | 22 693 149,11 | 22 354 589,57 |
| Dividendes à régulariser | 2 009 789,76 | 1 731 447,00 |
| Impôts et taxes à décaisser | 1 813 446,61 | 484 433,34 |
| TOTAL | 60 280 981,53 | 55 097 643,40 |

Les dividendes à régulariser correspondent aux :
- dossiers de successions à régulariser

2 009 789,76 €

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

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

Annexe

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

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

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

Compte de résultat (en €)

| Produits de l'activité immobilière | 2023 | 2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| Loyers | 65 287 845,19 | 61 971 726,94 |
| Produits ayant leur contrepartie en charges | 11 492 568,22 | 10 356 638,00 |
| - Refacturation impôts fonciers | 6 190 270,49 | 5 054 140,47 |
| - Refacturation taxes sur les bureaux | 2 433 719,58 | 2 285 854,12 |
| - Refacturation assurances | 359 340,00 | 420 509,15 |
| - Provisions sur charges facturées | 2 509 238,15 | 2 596 134,26 |
| Refacturation de charges forfaitaires et divers | 326 424,66 | 311 860,32 |
| Produits annexes | 615 449,33 | 345 785,41 |
| . Indemnités de loyers et de remise en état des locaux | 615 449,33 | 345 785,41 |
| Reprise de provisions pour gros entretien | 2 209 143,69 | |
| TOTAL I : Produits Immobiliers | 79 931 431,09 | 72 986 010,67 |

| Charges de l'activité immobilière | 2023 | 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Impôts et charges refacturés aux locataires | 11 320 788,78 | 10 524 602,10 |
| - Impôts fonciers | 5 829 441,74 | 5 257 495,69 |
| - Taxes sur les bureaux | 2 364 068,15 | 1 964 083,92 |
| - Assurances | 363 733,31 | 436 627,03 |
| - Charges facturées | 2 763 545,58 | 2 866 395,46 |
| Impôts, taxes, et assurances non récupérés | 2 341 967,36 | 2 673 302,55 |
| - Impôts fonciers non récupérés | 1 261 157,62 | 1 254 252,53 |
| - Taxes sur les bureaux non récupérées | 601 936,16 | 517 283,01 |
| - CVAE | 174 772,00 | 520 013,00 |
| - TVA non récupérable | 102 715,01 | 280 886,23 |
| - TVA non récupérable sur commissions de souscriptions ⁽¹⁾ | 118 192,40 | 29 524,72 |
| - Assurances non récupérées | 83 194,17 | 71 343,06 |
| Charges non récupérables du patrimoine locatif | 2 595 307,82 | 2 798 212,60 |
| Gros entretien selon plan pluriannuel | 4 113 671,09 | 2 457 171,71 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel | 828 143,69 | 1 278 550,00 |
| Dotation amortissements immo corporelles | 474 395,50 | 59 791,06 |
| Honoraires d'expertises | 76 764,01 | 54 883,02 |
| Contribution sur les revenus locatifs | 5 783,00 | 6 759,00 |
| TOTAL II : Charges Immobilières | 21 756 821,25 | 19 853 272,04 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | 58 174 609,84 | 53 132 738,63 |

| Produits d'exploitation de la société | 2023 | 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Reprise des provisions pour créances douteuses | 297 960,77 | 561 148,50 |
| Transfert de charges ⁽¹⁾ | 12 498 193,32 | 19 809 182,75 |
| - Commissions de souscriptions | 10 534 050,00 | 14 762 358,00 |
| - Frais et droits d'acquisition | 1 845 950,92 | 5 017 300,03 |
| - TVA non récupérable afférente aux souscriptions | 118 192,40 | 29 524,72 |
| Autres produits | 223 718,10 | 7 600,56 |
| - Reprise de provisions devenues sans objet | | |
| - Divers | 223 718,10 | 7 600,56 |
| TOTAL I : Produits d'Exploitation | 13 019 872,19 | 20 377 931,81 |

Compte de résultat (en €)

| Charges d'exploitation de la société | 2023 | 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Diverses charges d'exploitation | 21 089 021,91 | 27 879 689,74 |
| - Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion | 6 929 791,07 | 6 243 389,28 |
| - Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscriptions | 10 534 050,00 | 14 762 358,00 |
| - Frais et droits d'acquisition | 1 845 950,92 | 5 017 300,03 |
| - Rémunération des gérants extérieurs | 33 564,22 | 54 615,18 |
| - Honoraires divers | 617 043,69 | 310 793,23 |
| - Honoraires de location | 469 893,75 | 586 114,87 |
| - Provisions pour créances douteuses | 579 776,31 | 475 906,14 |
| - Pertes sur créances irrécouvrables | 78 951,95 | 429 213,01 |
| Autres charges | 376 501,18 | 321 744,19 |
| - Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire | 189 602,91 | 177 112,14 |
| - Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence | 127 233,81 | 117 815,09 |
| - Cotisations diverses | 28 065,32 | 25 810,68 |
| - Autres charges | 31 599,14 | 1 006,28 |
| TOTAL II : Charges d'Exploitation | 21 465 523,09 | 28 201 433,93 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | -8 445 650,90 | -7 823 502,12 |

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

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

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

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

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

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

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

Événements postérieurs à la date de clôture

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

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

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

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

Principes généraux

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

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et

comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Le personnel d'Allianz Immovalor n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.

Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

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

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

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques⁽¹⁾.

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

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

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 18 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

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

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

Rapport sur l'activité de l'exercice

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

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

Cette augmentation du résultat s'explique principalement par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes

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

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-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 PIERRE

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

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

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

Avec la société de gestion Allianz Immovalor :

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

a) Une commission de souscription

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

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

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

b) Une commission de gestion

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

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

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

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2024
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 55 619 437,05 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

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

Quatrième résolution

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

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

Cinquième résolution

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

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

Sixième résolution

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

Septième résolution

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

Huitième résolution

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

Neuvième résolution

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

Dixième résolution

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

Onzième résolution

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

Douzième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Treizième résolution

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

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

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

« b) Pour la gestion du patrimoine

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

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

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

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du Conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes,
- les honoraires d'expertise comptable,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche des locataires,
- **les honoraires de certification et de 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,**
- **honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,**
- **frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,**
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Quatorzième résolution

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

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

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

Ancien article :

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

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

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

la rémunération des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation, la rémunération et les frais du dépositaire, les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents, les frais de contentieux et de procédure, les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles, les impôts et taxes diverses, les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études, le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les frais de recherche des locataires, toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Nouvel article :

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

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

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

la rémunération des membres du conseil de surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes, les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation, la rémunération et les frais du dépositaire, les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents s'y rapportant, les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés, les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine, les frais d'entretien des immeubles, les impôts et taxes diverses, les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études, le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les frais de recherche des locataires, toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Quinzième résolution

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

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

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

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

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

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

Seizième résolution

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

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

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

Le capital social effectif est variable :

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

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

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

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

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

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

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

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

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois 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 associé peut également obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement s'il en existe un et dans la limite des fonds disponibles, et dans les conditions qui seraient fixées par l'assemblée générale des associés.

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

* Le Fonds de remboursement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dix-septième résolution

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

Lexique

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

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

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).

75013 Paris

LIFE

62-68 rue Jeanne d'Arc





Allianz Immovalor

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

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

328 398 706 RCS Nanterre

N° IDU : FR379654_01AUYV

www.immovalor.fr

