

# Allianz Pierre

Société civile de placement immobilier

Siège social : Tour Allianz One – 1 Cours Michelet 92075 Paris La Défense

1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense

328 470 570 RCS Nanterre

## NOTE D'INFORMATION

Actualisation au 17 septembre 2024

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	5
1. TRANSFORMATION EN OPCV.....	5
2. AVERTISSEMENT .....	5
3. INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT .....	5
4. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	5
5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....	6
<b>OBJECTIF DE LA SOCIETE – INVESTISSEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>FACTEURS DE RISQUE .....</b>	<b>9</b>
6. CAPITAL.....	10
<b>VARIABILITE DU CAPITAL.....</b>	<b>10</b>
• <b>CAPITAL SOCIAL EFFECTIF .....</b>	<b>10</b>
• <b>CAPITAL SOCIAL MINIMUM.....</b>	<b>10</b>
• <b>CAPITAL SOCIAL MAXIMUM.....</b>	<b>10</b>
7. RESPONSABILITE DES ASSOCIES .....	10
CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS.....	11
1-1 MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	11
<b>COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION .....</b>	<b>11</b>
1-2 PARTS SOCIALES .....	12
<b>VALEUR NOMINALE .....</b>	<b>12</b>
<b>PRIME D'EMISSION .....</b>	<b>12</b>
<b>FORME DES PARTS .....</b>	<b>12</b>
<b>JOUISSANCE DES PARTS.....</b>	<b>12</b>
1-3 SOUSCRIPTION.....	12
<b>MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....</b>	<b>12</b>
<b>PREALABLES A L'EMISSION DE PARTS NOUVELLES.....</b>	<b>13</b>
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION : .....</b>	<b>13</b>
<b>OUVERTURE DE LA SOUSCRIPTION .....</b>	<b>13</b>
<b>MINIMUM DE SOUSCRIPTION.....</b>	<b>13</b>
1-4 LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	14
CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE.....	14
2-1. RETRAIT DES ASSOCIES.....	15
<b>PRINCIPE DU RETRAIT .....</b>	<b>15</b>
<b>PRIX DE RETRAIT .....</b>	<b>15</b>
<b>MODALITES DES RETRAITS .....</b>	<b>16</b>
2-2 CESSION ET ACQUISITION DE PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE.....	18

<b>ENREGISTREMENT DES ORDRES</b> .....	18
<b>TRANSMISSION DES ORDRES</b> .....	18
<b>INSCRIPTION DES ORDRES</b> .....	18
<b>MODIFICATION OU ANNULATION DES ORDRES</b> .....	19
<b>COUVERTURES DES ORDRES</b> .....	19
<b>EXECUTION DES ORDRES</b> .....	20
<b>DELAI DE VERSEMENT DES FONDS AU VENDEUR</b> .....	20
<b>BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS</b> .....	20
<b>EFFET DE LA CESSIION – ENTREE EN JOUISSANCE</b> .....	21
2-3 CESSIIONS ET ACQUISITIONS DE GRE A GRE .....	21
<b>CLAUSE D’AGREMENT</b> :.....	21
2.4 DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIIONS.....	22
<b>REGISTRE DES TRANSFERTS – PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION</b> .....	22
<b>FRAIS – DROIT D’ENREGISTREMENT</b> .....	22
<b>EFFET DE LA CESSIION – ENTREE EN JOUISSANCE</b> .....	22
2-5 TRANSMISSION DE PARTS PAR DECES.....	23
CHAPITRE 3 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS.....	23
3.1 REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	23
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION</b> .....	23
<b>COMMISSION DE GESTION</b> .....	23
<b>COMMISSION POUR LA CESSIION ET L’ACQUISITION</b> .....	24
<b>COMMISSION POUR LA CESSIION DES PARTS SOCIALES</b> .....	25
3.2 FRAIS : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, EXPERTS IMMOBILIERS ET DEPOSITAIRES.....	25
CHAPITRE 4- FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE.....	25
4-1. REGIME DES ASSEMBLEES.....	25
<b>CONVOCATION</b> .....	25
<b>PARTICIPATION</b> .....	26
<b>DROIT DE VOTE</b> .....	27
<b>QUORUM</b> .....	27
<b>MAJORITE</b> .....	27
<b>CONSULTATION ECRITE</b> .....	27
4-2 DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX.....	27
<b>REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS</b> .....	27
<b>PROVISION POUR GROS ENTRETIENS</b> .....	28

4-3 DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES .....	28
<b>CONVENTIONS PARTICULIERES</b> .....	28
DEMARCHAGE ET PUBLICITE .....	28
4-4 REGIME FISCAL DES ASSOCIES .....	29
<b>REVENUS</b> .....	29
<b>PLUS-VALUES DE CESSION</b> .....	30
4-5 MODALITES D'INFORMATION .....	33
<b>RAPPORT ANNUEL</b> .....	33
<b>LES BULLETINS TRIMESTRIELS</b> .....	33
4-6 EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONTRUITS ET ACQUIS.....	33
CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE .....	34
5-1 LA SOCIETE .....	34
<b>DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL</b> .....	34
<b>ADMINISTRATION – SOCIETE DES GESTION NOMMEE</b> .....	35
5-3 CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	36
5-4. COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	37
5-5. DEPOSITAIRE .....	37
5-6 EXPERT IMMOBILIER .....	37
5-7 INFORMATION.....	38
5-8 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION .....	38

# INTRODUCTION

## 1. TRANSFORMATION EN OPCI

Conformément aux dispositions de l'article L 214-84-2 devenu l'article L 214-119 du Code Monétaire et Financier, les Associés de la SCPI Allianz Pierre se sont prononcés en Assemblée Générale Extraordinaire, sur la transformation éventuelle de la Société en OPCI. Ils ont décidé, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juin 2012, de ne pas transformer la SCPI Allianz Pierre en OPCI.

## 2. AVERTISSEMENT

La société de gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI Allianz Pierre une détention d'une durée de minimale de 10 ans s'agissant d'un produit immobilier.

Conformément aux modalités exposées ci-après, 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 précédents 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) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

## 3. INFORMATIONS SUR LES MODALITES DE SORTIE DU PRODUIT

Trois **possibilités de sortie** telles qu'énoncées au Chapitre II – Modalités de sortie sont offertes aux associés :

- Le remboursement des parts,
- La vente des parts sur le marché secondaire,
- La vente des parts de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion.

Ces possibilités sont distinctes et ne peuvent se cumuler. La société ne garantit ni le remboursement des parts, ni la revente des parts.

## 4. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Allianz Pierre anciennement dénommée MONCEAU IMMOVALOR puis AGF PIERRE, est une SCPI à capital variable qui résulte de la fusion absorption de onze SCPI « Immobilier d'entreprise » et cette entité est gérée et commercialisée par la société Allianz Immovalor, filiale spécialisée du groupe Allianz.

Le capital initial a été souscrit le 1<sup>er</sup> novembre 1983 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de FF 1.250.000 (€ 190.561,27) soit FF 1.000.000 (€ 152.449,02) représentant le montant nominal du capital social et FF 250.000 (€ 38.112,25) représentant la prime d'émission.

La société de gestion de portefeuille Allianz Immovalor (la "Société de Gestion"), gère un ensemble de SCPI, SCI et d'OPCI représentant une valeur d'actif de 5,1 milliards d'euros au 31 décembre 2020 (valeur estimée brute).

### **De la création aux premières opérations de fusion de SCPI**

La société Allianz Pierre (ex MONCEAU IMMOVALOR) a été créée le 1<sup>er</sup> novembre 1983 avec un objectif d'investissement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise situé principalement à Paris et en région parisienne.

La fusion absorption de plusieurs SCPI entre 1997 et 2001 a permis à Allianz Pierre grâce à la taille de son patrimoine, d'assurer une structure financière plus solide et d'optimiser ainsi la mutualisation des risques locatifs en lissant les résultats et en rendant les distributions moins sensibles à la défaillance éventuelle d'un locataire important.

Par ailleurs, ces fusions ont permis à Allianz Immovalor, grâce à de meilleures possibilités d'arbitrage, de mieux exploiter les possibilités offertes par la réglementation en matière d'amélioration, de reconstruction ou en matière de cession d'immeuble afin d'être à même de saisir plus d'opportunités dans une période où les patrimoines doivent évoluer pour s'adapter aux demandes des locataires.

### **Fusion-absorption d'Allianz Pierre Valor et Distripierre par Allianz Pierre**

Par décisions des Assemblées Générales Extraordinaires des 3 SCPI du 11 mai 2011, la fusion absorption d'Allianz Pierre Valor et Distripierre par Allianz Pierre a été approuvée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

A la suite de cette fusion, la valeur des actifs d'Allianz Pierre a été portée à environ 615 millions d'euros, élargissant ainsi la taille du marché potentiel des parts.

## **5. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

### **OBJECTIF DE LA SOCIETE – INVESTISSEMENT**

La SCPI Allianz Pierre est une SCPI classique diversifiée à capital variable qui poursuit un objectif mixte de concilier les exigences d'une distribution de dividendes potentiels et de conserver dans le temps la valeur des actifs. C'est un objectif de gestion non garanti.

Par une politique d'investissement sélective, la société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, en respectant le cahier des charges ci-dessous et :

- Composition : les actifs, de manière directe ou indirecte, seront constitués d'immeubles de bureaux, de commerces, résidences gérées et d'activités logistiques ; elle pourra, à titre accessoire, investir dans d'autres actifs immobiliers (notamment dans des locaux monovalents ou immeubles résidentiels).
- Localisation : les immeubles seront localisés principalement à Paris, en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales, sous réserve de vérification de la solidité de chaque marché locatif concerné
- Rendement immobilier : les investissements porteront majoritairement sur des immeubles générant des revenus immédiats potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise. La Société pourra procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement (VEFA) ou à toute acquisition

permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de gestion immédiate.

- Volume des acquisitions : La constitution d'un patrimoine diversifié entraînera la société à investir sur des montants unitaires variables pour autant qu'un investissement ne représente pas plus de 10 % de l'actif total. Toutefois des investissements d'un montant plus significatifs pourront être réalisés s'ils représentent des opportunités en termes de valorisation.
- Dispersion du risque locatif : aucun loyer unitaire ne devra dépasser, lorsque la Société aura atteint son capital statutaire, le seuil de 10% du total des recettes locatives.

Pour les besoins de l'objectif de gestion précité, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société pourra également acquérir, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, des parts de SCPI, des parts ou actions d'OPCI, d'OPPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent.

La société peut, en outre :

- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
- faire l'acquisition des droits réels portant sur ces biens listés à l'article R 214-155-1 du code monétaire et financier.

### **Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement**

Consciente des enjeux liés au développement durable, Allianz Immovalor a mis en place depuis une dizaine d'années une politique de certification environnementale des immeubles, déployant des actions ponctuelles d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

L'approche 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 : 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.

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 à

long terme. 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.

### **Règlement disclosure**

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel de ses dispositions depuis le 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.

### **Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers**

A ce jour, la société de gestion a lancé une démarche conduisant, à terme, à prendre en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité de la SCPI Allianz Pierre.

### **Manière et mesure en matière d'alignement à la Taxinomie**

Le règlement « Taxinomie » n° 2020/852 du 18 juin 2020 a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxinomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection des écosystèmes sains.

La législation européenne encadrant le règlement « Taxinomie » peut être sujet à modification. La société de gestion mettra à jour cette information en cas d'évolution substantielle du cadre législatif ou réglementaire.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La SCPI a lancé une démarche conduisant à terme à identifier et évaluer la contribution substantielle des actifs de la SCPI aux objectifs applicables à l'activité « acquisition et la propriété de bâtiments », à savoir : « atténuation du changement climatique » ou « adaptation au changement climatique ». Toutefois, à ce stade, elle n'est pas en mesure de prendre l'engagement de l'alignement d'un minimum d'activités avec la Taxonomie.

### **Stratégie de 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. Par décision ordinaire du 28 juin 2022, l'Assemblée générale mixte autorise la société de gestion, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme et ce, au nom de la SCPI.

### **FACTEURS DE RISQUE**

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI Allianz Pierre sont les 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, 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. Les actifs considérés comme non liquides ou très peu liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

## 6. CAPITAL

### VARIABILITE DU CAPITAL

La société est une société à capital variable.

A la date de l'insertion de la clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 24 février 2012, le capital social était fixé à 312 065 991 euros, divisé en 2 039 647 parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros de valeur nominale chacune.

Le capital effectif de la société Allianz Pierre représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Après clôture de l'exercice, la Société de Gestion publie au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le montant du nouveau capital.

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. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :
  - o 10% du capital social maximum statutaire, soit 100.000.000 euros ;
  - o 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

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

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 €.

#### **CAPITAL SOCIAL EFFECTIF**

Au 31 décembre 2023, le capital social est fixé à 779 756 850 € euros. Il est divisé en 5 096 450 parts sociales de 153 euros chacune.

#### **CAPITAL SOCIAL MINIMUM**

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-53 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros.

#### **CAPITAL SOCIAL MAXIMUM**

La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1.000.000.000 euros.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

## 7. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société Allianz Pierre a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

L'associé qui cesse de faire partie de la société Allianz Pierre en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1-1 MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'AMF accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- un bulletin trimestriel d'information en vigueur,
- le Document d'Informations Clés en vigueur,
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur et les pièces complémentaires précisées sur le bulletin de souscription. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

#### MODALITES DE VERSEMENT

Les parts doivent être entièrement libérées à la souscription.

## 1-2 PARTS SOCIALES

### VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part sociale est de 153 euros.

### PRIME D'EMISSION

La prime d'émission d'un montant de 167 euros est destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

### FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

### JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du cinquième mois suivant la souscription. Par exemple, une part souscrite en avril de l'année N entrera en jouissance le 1<sup>er</sup> septembre de l'année N.

## 1-3 SOUSCRIPTION

### MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code monétaire et financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Allianz Pierre au 30 juin 2024 approuvées par consultation écrite du Conseil de surveillance du 02 septembre 2024 sont les suivantes :

- la valeur de réalisation s'élève à 264.32 €
- la valeur de reconstitution s'élève à 312.75 €

Le prix de souscription de la part figurant sur chaque bulletin de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société Allianz Pierre, telle que définie ci-dessus, conformément à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieur à 10 % (dix pour cent) doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur des immeubles composant le patrimoine d'Allianz Pierre est déterminée chaque année par un expert immobilier désigné pour 5 ans par l'Assemblée Générale des associés.

## **PREALABLES A L'EMISSION DE PARTS NOUVELLES**

Il ne pourra être procédé à l'émission de parts nouvelles s'il existe à la date de souscription des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription ou des ordres de ventes non satisfaits à un prix (frais et droits inclus) inférieur ou égal au prix de souscription.

### **PRIX DE SOUSCRIPTION :**

Compte tenu des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Allianz Pierre au 30 juin 2024 il a été décidé de baisser le prix de souscription de la part à 320 € se décompose ainsi :

Valeur nominale de la part sociale : **153 €**

Prime d'émission : **167 €**

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais ; la commission de souscription comme précisé au chapitre III- Rémunération de la société de gestion et autres frais correspond à 10 % HT (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur) du prix de souscription soit 32 € est prélevée sur la prime d'émission.

Ce prix de souscription s'inscrit dans la fourchette légale de la valeur de reconstitution plus ou moins 10 % et présente par rapport à cette valeur, telle qu'approuvée par consultation écrite du Conseil de surveillance du 02 septembre 2024, un écart de 8.71 %.

## **OUVERTURE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription est ouverte depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

## **MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel Associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 10 parts. Par la suite, tout Associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

## 1-4 LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la Société de Gestion, à PARIS La Défense – 1 cours Michelet– CS30051 – S 1500, ainsi qu’aux sièges, succursales et agences en France des établissements d’Allianz Banque et du groupe Allianz ainsi que dans tout établissement habilité par la Société de Gestion dans le respect de la réglementation en vigueur.

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé, des pièces complémentaires visées au bulletin de souscription et de la disponibilité des fonds correspondant au montant de la souscription au bénéfice de la société Allianz Pierre. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La Société de Gestion ne pourra être tenue responsable d’un retard ou de la non-réception d’un bulletin de souscription transmis par un investisseur.

## CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

Trois possibilités de sortie sont offertes aux Associés qui souhaitent se séparer de tout ou partie de leurs parts :

- **demander le remboursement des parts** par le biais d’un ordre de **retrait** adressé à la Société de Gestion,
- **vendre les parts sur le marché secondaire**, en les cédants par confrontation des ordres d’achat avec les ordres de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion.
- **vendre les parts de gré à gré**, sans intervention de la Société de Gestion, en cherchant eux-mêmes un acquéreur ; la vente s’opère alors directement entre les intéressés à des conditions librement débattues entre eux.

Les Associés disposent donc, en dehors de la possibilité de vendre leurs parts de gré à gré, de deux autres options. Celles-ci sont distinctes et ne peuvent se cumuler.

Ils optent :

- Soit pour un retrait des parts, au prix de retrait fixé par la Société de Gestion : en ce cas, un associé ne peut passer qu’un ordre de retrait à la fois, et chaque retrait est limité à 0,166% du capital tel qu’il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l’exercice en cours.
- Soit pour la vente des parts sur le marché secondaire au prix de leur choix.

En aucun cas les mêmes parts d’un associé ne peuvent faire à la fois l’objet d’une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Un associé constatant que sa demande de retrait n’est pas satisfaite, ses parts restant en attente de nouvelles souscriptions, peut annuler sa demande et passer un ordre de vente de ses parts sur le marché secondaire.

Un associé, constatant que son ordre de vente sur le marché secondaire figurant sur le registre tenu par la Société de Gestion n'est pas exécuté, peut annuler cet ordre de vente et adresser une demande de retrait à la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement ni la revente des parts.

## 2-1. RETRAIT DES ASSOCIES

### PRINCIPE DU RETRAIT

Tout retrait s'opère par compensation avec des souscriptions ou par prélèvement sur le fonds de remboursement (s'il en existe un et dans la limite des fonds disponible).

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité selon les modalités fixées ci-dessous. Il peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, suffisamment de fonds disponibles, issus des souscriptions.

Le remboursement s'opère dans les conditions définies ci-après. Les parts remboursées sont annulées.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra également décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution et la dotation d'un fonds de remboursement selon les modalités définies ci-après.

### PRIX DE RETRAIT

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la société Allianz Pierre. Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes, soit 10 %.

Prix de souscription	320 €
Commission de souscription de 10 % HT	<u>32 €</u>
<b>Prix de retrait</b>	<b>288 €</b>

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci, diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

## MODALITES DES RETRAITS

### *MONTANT DES RETRAITS*

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 précédents 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) % par mois 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 disponible, 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 social de la Société 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.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode "du 1er entré -1er sorti".

### *MODE DE TRANSMISSION DES DEMANDES DE RETRAIT*

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet ou par courriel.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande,
- ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

### *REGISTRE DES DEMANDES DE RETRAIT*

Les demandes de retraits sont, dès réception, inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre

- le nombre de parts concernées

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

#### *DELAI DE REMBOURSEMENT DES PARTS*

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande conforme et au moyen des formulaires prévus à cet effet.

#### *DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES PARTS RETIREES CESSENT DE PARTICIPER AUX DISTRIBUTIONS DES REVENUS*

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

#### *PUBLICATION DES RETRAITS*

Le nombre de retraits est indiqué dans les bulletins trimestriels d'information publiés sur le site Internet : [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

#### *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 ordinaire 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 des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins 3 mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par le prélèvement sur le fond existant ;
- l'informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de 15 jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de gestion sera accompagné d'un bulletin de réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de 15 jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-219 du règlement général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

### **BLOPAGE DES RETRAITS**

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la société Allianz Pierre n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

### **2-2 CESSION ET ACQUISITION DE PARTS SUR LE MARCHE SECONDAIRE**

Les cessions et acquisitions de parts sur le marché secondaire sont réalisées avec l'intervention de la Société de gestion qui tient un **registre des ordres d'achat et de vente** et organise leur confrontation selon la procédure décrite au présent chapitre.

### **ENREGISTREMENT DES ORDRES**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

### **TRANSMISSION DES ORDRES**

La Société de Gestion adresse sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant également disponibles sur le site Internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr).

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet ou par courriel.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

### **INSCRIPTION DES ORDRES**

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite

inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat et de vente peuvent indiquer une durée de validité qui est d'un an maximum.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou par courriel : [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

L'acquéreur doit exprimer son prix maximum offert, hors droits d'enregistrement, étant entendu que le vendeur recevra le prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable. La somme nette revenant au vendeur, soit « le prix net vendeur » constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession stipulé au Chapitre 3 « Frais – Rémunération de la société de gestion » ci-après est de 5 % HT (soit 6,00 % TTC actuellement) calculé sur le prix offert par l'acquéreur. Le prix d'exécution correspondra à 94,00 % du prix offert par l'acquéreur. Ce dernier acquittera en supplément de son prix les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement 5%) appliqué au prix d'exécution.

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse sachant que le montant sera net de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Pour participer à la confrontation, les ordres devront être reçus et horodatés au plus tard la veille du jour de confrontation à 12 heures. Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation ne participe pas à la confrontation. Il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

## **MODIFICATION OU ANNULATION DES ORDRES**

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler à tout moment son ordre de vente ou d'achat.

Toute modification ou annulation d'ordre doit parvenir à la Société de gestion au plus tard la veille du jour de confrontation à 12 heures.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

## **COUVERTURES DES ORDRES**

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

## **EXECUTION DES ORDRES**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, qui est un prix net vendeur.

Le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures, la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres. En cas de jour chômé, ces opérations ont lieu le jour ouvré précédent.

La modification de la périodicité doit être motivée par des contraintes de marché. La société de gestion porte cette modification de périodicité à la connaissance des donneurs d'ordres ainsi que du public sur le site internet et par le bulletin trimestriel d'informations et ce, six jours au moins avant sa date d'effet.

Le prix d'exécution est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou par courriel : [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr).

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés, les transactions ainsi effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers, le transfert de propriété qui en résulte.

## **DELAI DE VERSEMENT DES FONDS AU VENDEUR**

La Société de Gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre 8 et 15 jours calendaires et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un mois.

## **BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'AMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

#### **EFFET DE LA CESSION – ENTREE EN JOUISSANCE**

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

#### **2-3 CESSIONS ET ACQUISITIONS DE GRE A GRE**

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.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

#### **CLAUSE D'AGREMENT :**

La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre.

Il en est de même de la transmission des parts par voie de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

La Société de Gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Afin d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « Demande d'Agrément »).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code civil, à moins que les Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

## 2.4 DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

### REGISTRE DES TRANSFERTS – PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION

Il est tenu au siège social de la Société Allianz Pierre, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la société, après sa signification à la société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

Pour permettre à la Société de Gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de 96,00 € TTC (80 € HT).

### FRAIS – DROIT D'ENREGISTREMENT

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou de gré à gré les cessions de parts sont soumises actuellement à un droit d'enregistrement de 5 %.

### EFFET DE LA CESSION – ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

Les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

## 2-5 TRANSMISSION DE PARTS PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droits d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## CHAPITRE 3 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS

### 3.1 REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

#### **COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Afin de préparer et d'assurer les collectes de capitaux, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription de 10 % HT maximum du produit de chaque souscription, primes d'émission incluses (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur).

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

#### **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 une commission de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur).

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 immobilier,
- La rémunération et les frais du dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents s'y rapportant,
- les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- 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.

## **COMMISSION POUR LA CESSION ET L'ACQUISITION**

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT maximum (au taux de TVA de 20,00 % en vigueur) 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 des négociations et 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.

## **COMMISSION POUR LA CESSIION DES PARTS SOCIALES**

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information. Il en est de même à l'occasion d'une transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

## **3.2 FRAIS : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, EXPERTS IMMOBILIERS ET DEPOSITAIRES**

Les honoraires du dépositaire, des commissaires aux comptes et des experts immobiliers s'élèvent à un montant de 0,50 % maximum TTC (au taux de TVA de 20,00 % en vigueur) par an de la valeur de réalisation au 31 décembre de chaque année de la SCPI.

# **CHAPITRE 4- FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

## **4-1. REGIME DES ASSEMBLEES**

### **CONVOCATION**

Les assemblées générales devant délibérer sur les comptes annuels sont réunies au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un des Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

- Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées

générales adressent leur accord écrit dans ce sens à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. Ils transmettent également leur adresse électronique.

- Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la société, le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur à la date de l'assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Un ou plusieurs associés détenant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur la première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter, en application de l'alinéa précédent, est selon l'importance dudit capital réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

## **PARTICIPATION**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales ou d'y être représentés par un autre associé de leur choix, ou de voter par correspondance dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire.

Le formulaire de vote par correspondance doit permettre un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée ; il doit offrir à l'associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il doit informer l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

## **DROIT DE VOTE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

## **QUORUM**

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés, présents, représentés ou votant par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des assemblées générales réunies sur deuxième convocation.

## **MAJORITE**

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance.

## **CONSULTATION ECRITE**

La Société de Gestion peut consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors des cas où le Code monétaire et financier a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit. Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

## **4-2 DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX**

### **REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier de répartir des acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les 30 jours suivant le terme de chaque trimestre civil.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le Code monétaire et financier.

## **PROVISION POUR GROS ENTRETIENS**

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils 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.

Conformément au règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, la dotation annuelle à la provision pour gros entretien est déterminée selon la méthode suivante : établissement par la Société de Gestion d'un planning quinquennal de travaux d'entretien pour chacun des immeubles de la Société selon les règles définies par le Plan comptable SCPI 2016.

### **4-3 DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES**

## **CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenante entre la société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale annuelle des associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la Société de Gestion.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L.214-91 du Code monétaire et financier, ne soit mise en œuvre.

## **DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même code. Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. L'article 9 des statuts d'Allianz Pierre prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI Allianz Pierre est effectué par les succursales et agences en France des établissements de la société Allianz Banque et plus généralement du groupe Allianz, ainsi que par tout organisme habilité

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

#### 4-4 REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de cette note d'information et sont à considérer sous réserve de toutes modifications législatives et réglementaires ultérieures.

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition des revenus et des plus-values au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

La Société de Gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

#### REVENUS

##### **PERSONNES PHYSIQUES RESIDANT EN FRANCE AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVE ET PERSONNES MORALES RESIDENTES ASSUJETTIES A L'IMPOT DANS LA CATEGORIE DES REVENUS FONCIERS :**

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société. Chaque produit encaissé par la société est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la société à l'associé. Si, par ailleurs, l'associé reçoit des dividendes distribués par la société, ceux-ci ne sont jamais imposables, conformément à la réglementation fiscale.

##### **REVENU FONCIER**

Les loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles, notamment : les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière, conformément à l'article 31 du Code général des impôts), sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Toutefois, sous certaines conditions, le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit à l'associé si (i) son revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition, (ii) il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et (iii) les immeubles ne bénéficient pas d'un régime fiscal particulier (Périssol, Besson, Robien, Borloo, monuments historiques, Scellier ZRR, Scellier intermédiaire etc.), autre que le Scellier ou le Malraux. Le revenu net imposable est alors déterminé par l'administration fiscale en appliquant au revenu brut déclaré par le contribuable un abattement de 30 %.

Le revenu foncier imposable est en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 17,20 %).

Pour sa fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, le déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes. Pour bénéficier de ce régime, l'associé doit conserver ses parts durant les trois

années qui suivent l'imputation sur le revenu global. La fraction du déficit résultant des intérêts d'emprunt et la fraction du déficit excédant la limite de 10 700 euros sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

## **REVENU FINANCIER**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau). Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les revenus financiers (intérêts et produits assimilés) sont soumis depuis le 1er janvier 2018 au prélèvement forfaitaire unique (PFU), impôt sur le revenu forfaitaire au taux de 12,8% auxquels s'ajoutent 17,2 % de prélèvements sociaux. Le contribuable peut toutefois opter dans le cadre de sa déclaration de revenus pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus font (hors cas particulier des associés dispensés) l'objet lors de leur versement d'un prélèvement obligatoire non libératoire opéré à la source, au taux actuel de 12,8 %. Ce prélèvement appliqué par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI Allianz Pierre constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu de l'associé dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été appliqué et est éventuellement restituable par l'Administration fiscale, s'il excède l'impôt dû. En cas d'imposition au PFU dans le cadre de la déclaration de revenus, aucune imposition complémentaire ne sera due.

Ces revenus sont en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (au taux global actuel de 17,2 %) appliqués également lors du versement par la société de gestion. La CSG est (hors cas particulier) déductible à hauteur de 6,8 % du revenu global, l'année de son paiement, lorsque les revenus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La SCPI adresse à l'Administration fiscale annuellement un Imprimé Fiscal Unique (IFU) faisant état de ces revenus financiers. Ces informations sont, susceptibles d'être pré-remplies sur la déclaration d'ensemble de revenus de l'associé.

Les Associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement en adressant, à cet effet, chaque année avant le 30 novembre, une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.

## **PERSONNES MORALES FRANCAISES SOUMISES A L'IS :**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux.

## **PLUS-VALUES DE CESSION**

### **GENERALITES**

Les associés sont taxés sur les plus-values de cession en cas de cession de parts ou en cas de revente des immeubles sociaux, avec un régime fiscal différent s'il s'agit d'associés personnes physiques ou s'il s'agit d'associés personnes morales.

**PERSONNES PHYSIQUES RESIDANT EN FRANCE AGISSANT DANS LE CADRE DE LA GESTION DE LEUR PATRIMOINE PRIVE ET PERSONNES MORALES RESIDENTES ASSUJETIES A L'IMPOT DANS LA CATEGORIE DES REVENUS FONCIERS :**

**Plus-values de cession des immeubles**

Durant la période de détention des parts, les plus-values immobilières résultent de la cession d'immeubles par la société.

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par la société d'un ou plusieurs immeubles.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré (i) forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).

Les plus-values résultant de la cession des immeubles sont réduites, lorsque les immeubles sont détenus depuis plus de cinq ans, d'un abattement fixé à :

- **pour le calcul de l'impôt :**
  - o 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - o 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :**
  - o 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - o 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention,
  - o 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année de détention.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles détenus depuis plus de 30 ans sont donc totalement exonérées. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Les plus-values imposables sont taxées un taux forfaitaire de 36,20 % (19 % majoré de 17,20 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur).

Une surtaxe s'applique sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value imposable				Montant de la taxe
de	50 001 €	à	60 000 €	2% PV-(60 000-PV)x1/20
de	50 001 €	à	60 000 €	2% PV-(60 000-PV)x1/20
de	100 001 €	à	110 000 €	3% PV-(110 000-PV)x1/10
de	110 001 €	à	150 000 €	3% PV
de	150 001 €	à	160 000 €	4% PV-(160 000-PV)x15/100
de	160 001 €	à	200 000 €	4% PV
de	200 001 €	à	210 000 €	5% PV-(210 000-PV)x20/100
de	210 001 €	à	250 000 €	5% PV
de	250 001 €	à	260 000 €	6% PV-(260 000-PV)x25/100
> à	260 000 €			6% PV

## Plus-values de cession des parts

Les cessions de parts de la société relèvent du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la vente des parts de la société, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

Les plus-values résultant de la cession de parts de SCPI sont réduites, lorsque les parts sont détenus depuis plus de cinq ans, d'un abattement fixé à :

- **pour le calcul de l'impôt :**
  - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux :**
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention,

La règle suivant laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de SCPI.

Les plus-values imposables sont taxées à un taux forfaitaire de 36,20 % (19 % majoré de 17,20 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur).

Une surtaxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € est susceptible de s'appliquer ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value imposable			Montant de la taxe	
de	50 001 €	à	60 000 €	2% PV-(60 000-PV)x1/20
de	50 001 €	à	60 000 €	2% PV-(60 000-PV)x1/20
de	100 001 €	à	110 000 €	3% PV-(110 000-PV)x1/10
de	110 001 €	à	150 000 €	3% PV
de	150 001 €	à	160 000 €	4% PV-(160 000-PV)x15/100
de	160 001 €	à	200 000 €	4% PV
de	200 001 €	à	210 000 €	5% PV-(210 000-PV)x20/100
de	210 001 €	à	250 000 €	5% PV
de	250 001 €	à	260 000 €	6% PV-(260 000-PV)x25/100
> à	260 000 €			6% PV

Le paiement de l'impôt correspondant est effectué directement lors de l'enregistrement de l'acte de cession par la Société de Gestion selon les indications fournies par le cédant et est prélevé sur le prix de cession.

## Cas particulier de moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

## **IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)**

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a abrogé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt : l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier. La définition des redevables, le fait générateur au 1er janvier de l'année d'imposition, le seuil d'imposition de 1 300 000 € et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables à l'ISF. L'assiette de l'IFI inclut l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités. Les parts de SCPI doivent donc être déclarées dans le patrimoine taxable à l'IFI sous réserve que le patrimoine immobilier taxable soit supérieur au seuil d'imposition de 1 300 000 €.

La déclaration au titre de l'IFI est à effectuer par le contribuable en même temps que sa déclaration annuelle de revenus.

## **PERSONNES MORALES RESIDENTES SOUMISES A L'IMPOT SUR LE REVENU DANS LA CATEGORIE DES BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC), LES BENEFICES AGRICOLES (BA), LES BENEFICES NON COMMERCIAUX (BNC) OU A L'IMPOT SUR LES SOCIETES (IS)**

Les plus-values sont comprises dans le résultat de l'associé et soumises à l'impôt en fonction du régime qui lui est propre et pour les assujettis à l'IS d'après les règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### **4-5 MODALITES D'INFORMATION**

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins trimestriels.

#### **RAPPORT ANNUEL**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une société civile de placement immobilier (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

#### **LES BULLETINS TRIMESTRIELS**

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

### **4-6 EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONTRUITS ET ACQUIS**

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans réalisée par un expert immobilier qui est actualisée chaque année.

L'expert a pour mission de déterminer la valeur vénale actuelle de chacun des immeubles du patrimoine de la SCPI appréciée d'après les données du marché immobilier au jour de l'évaluation, en tenant compte de :

- la situation des locaux,
- leur nature,

- leur état général,
- leurs conditions d'occupation et
- tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influencer directement sur leur valeur.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur dans une transaction équilibrée.

Conformément à la recommandation n° 95-05 de la COB relative aux méthodes à mettre en œuvre par les experts en charge d'évaluer les actifs des SCPI, deux méthodes d'évaluation sont préconisées :

- La méthode par capitalisation des revenus
- La méthode par comparaison directe.

La société de gestion valide ensuite ou non la valeur d'expertise retenue pour chacun des immeubles.

L'évaluation des actifs immobiliers impacte la valeur de réalisation de la SCPI déterminée au 31 décembre : la valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

## CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 5-1 LA SOCIETE

#### DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL

- **DENOMINATION SOCIALE** : Allianz Pierre
- **NATIONALITE** : Française
- **SIEGE SOCIAL** : 1 cours Michelet – CS 30051 – S1601 – 92076 Paris La Défense
- **FORME JURIDIQUE** : La Société est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, par les articles L 214-1, L 214-24 à L 214-24-23, L 214-86 à L 214-120, L 231-8 à L 231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R. 214-130 à R214-160-du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- **STATUTS** : les statuts de la société sont déposés au siège social.
- **REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE** : 328 470 570 RCS Nanterre
- **DUREE** : 99 années, soit jusqu'au 4 janvier 2083, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
- **OBJET SOCIAL** : La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées aux articles L 214-114, R 214-155 à R 214-156 du Code monétaire et financier et notamment :
  - o l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
  - Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
  - elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
  - elle peut faire l'acquisition des droits réels portant sur ces biens listés à l'article R 214-155-1 du Code monétaire et financier.
- **EXERCICE SOCIAL** : du 1er janvier au 31 décembre.
  - **CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF** :
    - **Capital initial** : 38 112,25 € (FF 250 000) divisé en 2 500 parts de 15,24 € de valeur nominale chacune.
    - **Capital maximum statutaire** : 1 000 000 000 €.
    - **Capital effectif au 31/12/2023** : 779 756 850 €.

#### ADMINISTRATION – SOCIETE DES GESTION NOMMEE

Allianz Pierre est administrée par une Société de Gestion, la S.A. Allianz Immovalor désignée statutairement.

- . **Dénomination** : Allianz Immovalor
- . **Siège social** : 1 cours Michelet – CS 30051 – S1601 – 92076 Paris La Défense
- . **Nationalité** : française
- . **Forme juridique** : société anonyme au capital de 553 026 €
- . **Registre du Commerce** : Nanterre numéro B 328 398 706
- . **Numéro d'agrément délivré par l'AMF** : Agrément n° GP-07000035 date du 26 juin 2007
- . **Objet social** : La société exerce à titre principal une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Elle peut également exercer :

- l'administration commerciale, juridique, financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers,
- l'exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier,
- l'administration, la gérance d'immeubles,
- le démarchage financier,

- et toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités ci-dessus et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

A ce titre, elle pourra détenir des participations dans des sociétés ou des entreprises et dans des conditions fixées à l'article 322-22 du règlement général de l'AMF.

<b>Montant et répartition du capital social : € 553.026,00</b>	
Allianz France, 36257 actions, soit	€ 552.919,25
ALLIANZ Banque, 6 actions, soit	€ 91.50
1 porteur de 1 action, soit	<u>€ 15,25</u>
	€ 553.026,00

**Administration :**

- Président : Monsieur Sylvain CORIAT
- Directeur général : Monsieur Christian CUTAYA

**Administrateurs :**

- Allianz Banque, représentée par Madame Marion DEWAGENAERE
- Monsieur Matthias SEEWALD
- Monsieur Pascal THEBE
- Monsieur Nicolas BOULET

**Commissaires aux comptes :**

Pricewaterhousecoopers, 63 rue de Villiers – 92208 NEUILLY SUR SEINE représenté par Monsieur Fabrice BRICKER.

### 5-3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et de seize au plus, il est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux associés investisseurs privés, la Société de Gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Le conseil de surveillance se compose comme suit après l'assemblée du 27 juin 2024 :

## Membres

Allianz Retraite représentée par Nicolas BOULET	92076 PARIS LA DEFENSE
Monsieur Jean Pierre BARBELIN, Cadre dirigeant d'un bailleur social à la retraite	52000 CHAUMONT
Madame Brigitte BONNEAU, Cadre au Conseil Général de Loire-Atlantique en retraite	44115 HAUTE GOULAINÉ
Monsieur Christian BOUTHIE, Vétérinaire en retraite	46000 GOURDON
Madame Catherine CIBOIT, Cadre supérieur en retraite (secteur Assurances)	92600 ASNIERES
Monsieur Marcel DEHOUX, Membre honoraire du Parlement	59212 WIGNEHIES
Monsieur Yves BOUGET, Kinésithérapeute en retraite	22100 DINAN
Monsieur Marc MESSIER, Directeur de société de gestion de patrimoine en retraite	83340 CABASSE
Monsieur Bernard PFEIFFER, Architecte libéral,	67000 STRASBOURG
Monsieur Alain PIQUEMAL, Conseiller en Gestion de Patrimoine en retraite	75008 PARIS
Monsieur Alain POUCH, Pharmacien à la retraite	82000 MONTAUBAN
Monsieur Yves DEJEAN, Expert-comptable en retraite	64230 SAUVAGNON
SCI EGOINE représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD, Gérant de SCI	38200 VIENNE
SCI CHAN représentée par Monsieur Guillaume CHAN HOW THAK Gérant de SCI	92400 COURBEVOIE

### 5-4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes ci-après nommé, a été désigné pour une période de six ans par l'assemblée générale des associées en date du 29 juin 2020 qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025

- Pricewaterhousecoopers, 63 rue de Villiers – 92208 NEUILLY SUR SEINE représenté par Monsieur Fabrice BRICKER.

### 5-5. DEPOSITAIRE

La société CACEIS Bank, 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS a été désignée par la société de gestion et sa nomination ratifiée par l'assemblée générale des associées en date du 11 juin 2014.

### 5-6 EXPERT IMMOBILIER

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France – 28/32 rue Jacques Ibert – 92300 LEVALLOIS-PERRET, a été renouvelée comme expert immobilier pour une durée de cinq ans par l'assemblée générale des associées en date du 27 juin 2024 qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

#### 5-7 INFORMATION

Personne chargée de l'information :

**Florian DUSSERT**  
**Directeur de la Stratégie et RSE d'Allianz Immovalor**  
**☎ 07 63 14 64 69**

#### 5-8 PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

**Christian CUTAYA**  
**Directeur général d'Allianz Immovalor**

**Par application des articles L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier,**

**L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

**a apposé sur la présente note d'information le visa numéro SCPI n° 12-06 en date du 30 mars 2012**

**Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.**