

Allianz Pierre

SCPI DE BUREAUX

Rapport Annuel 2020

immovalor 
GESTION

Membre d'  Allianz

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion	7
Comptes	36
Annexe	41
Rapport du conseil de surveillance	49
Rapports du commissaire aux comptes	51
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	54

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À capital variable

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051
92076 PARIS LA DEFENSE
328 470 570 RCS Nanterre

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE

328 398 706 R.C.S. Nanterre

Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général

Christian CUTAYA : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie

Représentée par Monsieur Nicolas BOULET

Membres :

Madame Brigitte BONNEAU

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Bernard PFEIFFER

Monsieur Jean Pierre BARBELIN

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

Monsieur Marcel DEHOUX

AXA FRANCE VIE

représentée par Monsieur Aldric VIOT

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

SCI FINANCIERE ROMMAN

représentée par Monsieur Marc RAJSWING

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY SUR SEINE

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2020.

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 qui a touché de plein fouet la France et le monde, nous plongeant ainsi dans une crise sanitaire et économique sans précédent. Cette situation inédite a remis en question des certitudes auprès de l'ensemble des agents économiques.

L'issue de cette crise reste encore incertaine, malgré le début de la campagne de vaccination. Les différents plans de sauvetage mis en place par le gouvernement Français et par la BCE nous amènent néanmoins à rester positifs quant au scénario de reprise économique post crise.

Revenons sur les principaux indicateurs économiques permettant de faire une corrélation climat des affaires, PIB et demande placée et ainsi d'analyser le marché immobilier tertiaire.

A fin 2020, le PIB Français devrait être en recul de 9 %. Le climat des affaires qui était remonté à 90 points en août est retombé à 79 points en novembre du fait du 2ème confinement. Le taux de chômage, quant à lui, grimpe à 9% au 3T2020 avec une concentration de la perte d'emploi en IDF.

En effet, à fin 2020, 20.000 emplois auraient été perdus par les grandes entreprises et essentiellement dans Paris et dans l'ouest Parisien, ce qui peut expliquer certaines tendances de marché. Enfin, l'environnement des taux reste favorable à l'immobilier.

En 2020, le marché immobilier tertiaire s'est montré plutôt résilient. Au total, ce sont 17 milliards d'euros qui ont été investis en France au 3T2020 (vs 22 au 3T2019), marqué par un 2ème trimestre ralenti par le confinement rendant la réalisation des transactions difficiles et une fin d'année plus dynamique totalisant un peu plus de 5 milliards d'euros. Le recul de l'activité s'explique par une baisse du nombre de transactions, notamment celles dont le ticket unitaire dépasse les 300 millions d'euros. La baisse de l'activité a été plus marquée en IDF alors qu'elle est en hausse hors IDF. En effet, les régions totalisent 30% du volume total investi tiré par les portefeuilles commerces et logistique. A Paris, la zone Paris Centre Ouest (PCO) reste très prisée par les Investisseurs, totalisant 22% des volumes transactés. La 1ère Couronne affiche également un résultat en hausse cumulant près d'1/3 des volumes. La Défense est quant à elle à l'arrêt en termes de transaction.

S'agissant du marché locatif, la quasi-totalité des zones géographiques d'IDF affiche un recul de leur activité locative. Le ralentissement de la demande placée a un effet mécanique sur le taux de vacance qui passe ainsi de 5% à 5,9% en IDF au 3T2020. Le marché parisien n'échappe pas à la tendance francilienne. En effet, le nombre de transactions locatives est en recul de 54 % par rapport à l'année précédente. Cette tendance appelle donc à la prudence quant aux valeurs locatives de marché.

Grâce à la grande mutualisation des risques géographique, au nombre d'immeubles et de locataires et locative, votre SCPI a montré une forte résilience au cours de cette période.

Les indicateurs suivants illustrent cette performance : un taux d'occupation financier moyen sur l'exercice de 92,03 %, une performance de 4,04%.

Dans ce contexte, nous avons continué à accompagner nos locataires en particulier dans le cadre du dispositif de solidarité mis en œuvre par les pouvoirs publics ouvrant droit à crédit d'impôt pour les abandons de loyers hors charges dus au titre du mois de novembre.

Concrètement, en tant que bailleur responsable et solidaire, nous avons accordé quelques étalements de loyers et des abandons de loyer dont l'impact représentait environ 0,78% sur le TOF du T4.

Notre taux d'encaissement pour l'année est de 94%.

Enfin, le baromètre trimestriel mis en place en partenariat avec Data ALTARES permettant de mesurer la santé financière de nos locataires fait ressortir un taux de 92 % de nos locataires présentant un risque faible voire nul de défaut à 12 mois.

Nous restons convaincus que la SCPI Allianz Pierre dispose de fondamentaux solides lui permettant de répondre aux adaptations aux nouvelles demandes des utilisateurs.

Le capital social

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

Le 5 mars 2012, elle est devenue société à capital variable et, son capital social effectif s'élevait à 312.065.991 € divisé en 2.039.647 parts de 153 € chacune.

Le 19 avril 2012, après obtention du visa de l'AMF sous le n° 12-06 du 30 mars 2012, le capital de la SCPI a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 320 € pour une part. Le capital social nominal maximum fixé à 500.000.000 € a été porté à 700.000.000 € lors de l'assemblée des associés du 17 juin 2016, puis à 1.000.000€ lors de l'assemblée des associés du 29 juin 2020.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2020, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2020 à 673.879.626 € divisé en 4.404.442 parts réparties entre 21.546 associés. Ce montant a été publié au BALO du 27 janvier 2021.

Capital social maximum	1.000.000.000 €	
Capital effectif	673.879.626 €	(629.910.792 € au 31/12/2019)
Nombre de parts	4.404.442	(4.117.064 au 31/12/2019)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	21.546	(20.148 au 31/12/2019)

Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix de souscription d'une part au cours de l'année (€)
2015	445 803 444	35 254 719 ⁽¹⁾	2 913 748	14 942	10 905 670 ⁽²⁾	320
2016	479 991 447	34 188 003 ⁽¹⁾	3 137 199	15 745	9 415 059 ⁽²⁾	320 / 330*
2017	505 634 859	25 643 412 ⁽¹⁾	3 304 803	16 611	8 281 878 ⁽²⁾	330
2018	553 501 827	47 866 968 ⁽¹⁾	3 617 659	18 008	12 931 130 ⁽²⁾	330/340**
2019	629 910 792	76 408 965 ⁽¹⁾	4 117 064	20 148	19 450 958 ⁽²⁾	340
2020	673 879 626	43 968 834 ⁽¹⁾	4 404 442	21 546	13 188 328 ⁽²⁾	340

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2020, prime d'émission incluse, est de 131.883.280 € et le montant total des retraits s'établit à 30.757.284 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

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

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

Le marché des parts

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

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

Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

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

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

*y compris commissions de souscription de 10% HT

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

- Retraits

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

Prix de souscription : 340 €

Diminué de 10 % soit 34 €

Prix de retrait : 306 €

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

Au cours de l'exercice 2020, la collecte totale s'élève à 131.883.280 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 30.757.284 €.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 %, soit, au 31/12/2020, 7.338 parts 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.

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

Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2020, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire.

Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2020.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2020

Patrimoine immobilier direct

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2020.

Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2020, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénale en actualisation sur pièces des immeubles sauf pour les immeubles nouvellement acquis, faisant l'objet d'une expertise complète. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par

la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière.

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 1.177.689.723 € au 31/12/2020 (1.204.726.042 € en 2019), soit :

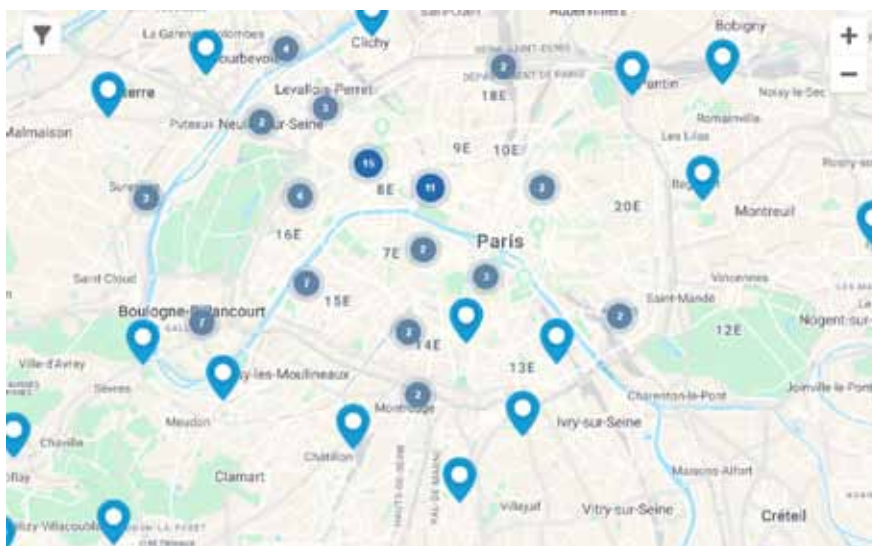
- une baisse de **-2,24 %**, après prise en compte des ventes réalisées dans l'année. En raison de la crise sanitaire, les acquisitions prévues en 2020 ont été reportées sur le premier trimestre 2021.
- une baisse de **-1,12 % à périmètre constant**, hors retrait des immeubles vendus en 2020 concernant les immeubles de la Valette à Paris, du 38 boulevard Henri Sellier à Suresnes et de la rue Cernuschi à Paris pour un montant total de 13.750.000 € (valeur d'expertise 2019 des 3 immeubles).

Cartographie

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



Zoom Paris et Région Parisienne



Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2020

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2019 et 2020

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2019	Valeur d'expertise 2020	Date dernière visite expert
PARIS											
1^{er} arrondissement											
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	608	3 963 674	227 864	4 191 538			janv - 19
25, rue du Louvre	01/05/1998		Bureaux	1881	1 872	4 666 717	1 272 855	5 939 572			janv - 19
2^{ème} arrondissement											
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	809 504		809 504			janv - 19
5^{ème} arrondissement											
19/21, rue Valette	08/07/1986	29/09/2020	Bureaux	1980							déc - 18
6^{ème} arrondissement											
82, boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	70	365 878	250	366 128			déc - 18
7^{ème} arrondissement											
92, rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	731 755	500	732 255			déc - 18
32, avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	389	1 478 429	650	1 479 079			déc - 18
8^{ème} arrondissement											
66, Rue de Rome	15/07/1987		Bureaux	1850	399	1 467 116	129 921	1 597 037			oct - 18
183, Rue du Fbg Saint Honoré	04/07/1984		Commerce	1900	60	139 491	11 690	151 181			déc - 18
42, Rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	389	307 484	284 989	592 474			déc - 18
8, Rue La Boétie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800			déc - 18
36-38, Rue des Mathurins	06/12/1983		Divers	1910	530	658 656	51 677	710 332			déc - 18
40, Rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	569	373 500	115 621	489 121			déc - 18
174, Boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	1 834 419	229 992	2 064 411			déc - 18
38, Rue des Mathurins	03/09/1986		Bureaux	1910	403	667 314	221 425	888 739			déc - 18
10, Square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	597	1 255 071	732 345	1 987 416			déc - 18
5, Rue de La Renaissance	01/04/1985		Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230			déc - 18
4, Rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	2 037 045	118 356	2 155 402			oct - 18
20, Avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 209	1 472 800	1 799 015	3 271 815			déc - 18
25, Rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	6 510 717	1 321 968	7 832 685			oct - 18
9^{ème} arrondissement											
20 bis, rue Lafayette (indivision non chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	1 482	2 006 411	2 384 312	4 390 723			déc - 18
10^{ème} arrondissement											
44, quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	3 300 000	325 472	3 625 472			mars - 18
11^{ème} arrondissement											
88, rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	740 029	12 515	752 544			janv - 19
12^{ème} arrondissement											
43 rue de la Brèche aux loups	03/04/2015		Bureaux	1972	2 873	16 873 360	67 739	16 941 099			août - 20
13^{ème} arrondissement											
83-85, rue de Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 499	12 017 000	35 813	12 052 813			mars - 18
14^{ème} arrondissement											
2/14, Rue Ferrus	19/12/1979		Bureaux	1975	2 024	2 305 289	218 468	2 523 757			déc - 18
15-19, Rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	1 250 000	27 353	1 277 353			mars - 18

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2019	Valeur d'expertise 2020	Date dernière visite expert
15^{ème} arrondissement											
36/38, Avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	1 097 633	11 427	1 109 060			déc - 18
110, Bld de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	809 895	15 085	824 980			déc - 18
12 14, Rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	644 783	16 576	661 359			déc - 18
2/2 bis, Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	9 000 000	305 398	9 305 398			mars - 18
1, Place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	217	1 085 634	500	1 086 134			déc - 18
18, Rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	2 553 956	107 266	2 661 222			déc - 18
201-203, Rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 359	1 412 266	896 328	2 308 594			déc - 18
45, Rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	621 992	111 576	733 568			déc - 18
16^{ème} arrondissement											
140/146, Avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	381 123	500	381 623			déc - 18
15, Rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	4 000 000	6 038	4 006 038			oct - 18
14, Rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	1 086 870	10 206	1 097 076			déc - 18
37, Avenue d'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	399	1 975 652	70 950	2 046 602			déc - 18
53, Avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	617 419	0	617 419			déc - 18
193, Avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	62 504	500	63 004			déc - 18
25, Avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 675 913	1 304 428	2 980 341			oct - 18
2/4, Rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 451	7 433 446	448 333	7 881 779			déc - 18
22, Rue Auguste Vacquerie	01/07/1984		Bureaux	1880	241	663 153	124 849	788 002			déc - 18
13-15, Rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	1 341 551	141 665	1 483 217			oct - 18
23, Avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	180 652	23 367	204 019			oct - 18
11 bis, Rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960	0	133 027	0	133 027			déc - 18
17^{ème} arrondissement											
5, Rue Cernuschi	14/06/1989	23/12/2020	Bureaux	1870							déc - 18
40 bis, Rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	209 617	235 595	445 213			déc - 18
36-38, Rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	228 674	500	229 174			déc - 18
32, Rue d'Armaille	01/10/1984		Bureaux	1850	475	1 496 610	166 293	1 662 904			déc - 18
18^{ème} arrondissement											
78/80, boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 251	54 126 211	1 150 998	55 277 209			août - 20
TOTAL PARIS					43 912	160 786 206	14 829 235	175 615 440	373 943 000	363 235 001	
ILE-DE-FRANCE											
77 - TRILPORT											
86, avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	3 150 000	650	3 150 650			nov - 19
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX											
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	14 297 680	1 611 121	15 908 801			sept - 20
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE											
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	3 811 257	174 986	3 986 243			nov - 18
78 - VERSAILLES											
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	1 681 708	54 659	1 736 368			nov - 18
45, rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	514 033	139 063	653 097			nov - 18
78 - VIROFLAY											
80/88, avenue du Général Leclerc (indivision non chef de file 33,33%)	03/05/1990		Bureaux	1988	674	1 408 731		1 408 731			nov - 18
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE											
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	1 000 000	62 420	1 062 420			mars - 18
91 - MASSY											
Le Noyer Lambert	04/12/1990		Commerce	1990	2 067	2 147 284	271 437	2 418 720			nov - 18

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2019	Valeur d'expertise 2020	Date dernière visite expert
92 - BOULOGNE											
91, Rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	603 698	650	604 348			janv - 19
64/66, Rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	7 654 348	484 475	8 138 823			janv - 19
25, Rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	252	988 312	11 815	1 000 127			janv - 19
50/52, Rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	4 966 000	966 777	5 932 777			mars - 18
49, Rue Dde Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	6 037 368	809 279	6 846 647			janv - 19
67, Rue de Bellevue	30/12/1999		Parkings		0	46 192	0	46 192			
52/54, Rue de Bellevue	21/11/1991		Parkings		0	9 147	0	9 147			
130/136, Rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	39 276 334	349 029	39 625 363			janv - 19
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT											
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 140	3 000 197	383 271	3 383 467			janv - 19
127/129, rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	17 600 000	1 821 819	19 421 819			janv - 19
92 - CHATILLON											
140/166, av. de la République acquisition en cours d'année - (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		10 072	61 475 000	20 860	61 495 860			sept-19
92 - CLICHY											
6, rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 779 571	253 494	2 033 065			déc - 18
92 - COURBEVOIE											
52/54, rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	7 346 471	98 502	7 444 973			déc - 18
2, boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	6 977 575	1 065 006	8 042 581			janv - 19
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX											
141, avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987		Bureaux	1980	562	950 636	32 155	982 791			déc - 18
92 - LEVALLOIS-PERRET											
16, Rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 324	3 586 031	613 771	4 199 802			déc - 18
38, Rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 892	8 516 928	682 072	9 199 000			mars - 18
70, Rue Marius AUFAN	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	9 658 000	41 180	9 699 180			janv - 19
16, Rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux		866	3 671 634	160 174	3 831 807			déc - 18
14, Place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018		Bureaux	1992	6 219	37 003 951	295 456	37 299 407			déc - 18
92 - MONTROUGE											
5/9 bis, rue Delerue	30/06/1989		Bureaux	1981	1 164	1 685 189	309 719	1 994 908			déc - 18
11/19, rue de la Vanne	29/11/2019		Bureaux		19 290	110 519 497	38 530	110 558 027			sept - 20
92 - NANTERRE											
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 428	2 269 966	17 684	2 287 649			déc - 18
92 - NEUILLY SUR SEINE											
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	6 520 000	593 533	7 113 533			janv - 19
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005		Bureaux	1960	1 801	7 372 000	620 214	7 992 214			janv - 19
92 - SÈVRES											
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	10 545 073	218 712	10 763 785			janv - 19
92 - SURESNES											
10, rue Chevreul	20/10/2015		Bureaux	1992	2 640	11 063 765	80 432	11 144 197			déc - 16
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	22/09/2020	Bureaux	1980							janv - 19
28, rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	17 008 000	5 687	17 013 687			déc - 16
93 - BAGNOLET											
1, rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	2 199 950	776 694	2 976 643			nov - 18
93 - NOISY-LE-GRAND											
409 Place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	9 597 324	43 822	9 641 146			déc - 16
93 - PANTIN											
5/13, rue Auger	01/12/1989		Bureaux	1990	3 742	6 595 707	288 673	6 884 380			nov - 18
93 - ROMAINVILLE											
110 avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	18 078 950	2 213 465	20 292 415			sept - 19

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2019	Valeur d'expertise 2020	Date dernière visite expert
94 - CACHAN											
8, rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	3 538 148	321 523	3 859 671			déc - 18
94 - CHARENTON-LE-PONT											
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	29 402 337	38 431	29 440 768			déc - 17
94 - CRÉTEIL											
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	15 200 525	51 039	15 251 564			nov - 18
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS											
Peripolis II 16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	1 604	4 386 839	539 446	4 926 284			déc - 18
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE											
21, avenue Eugène Thomas	01/04/1990		Divers	1989	3 001	5 326 575	0	5 326 575			déc - 18
94 - ORLY											
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994		Entrepôts	1974	20 083	10 334 015	2 741 852	13 075 867			déc - 18
94 - VINCENNES											
4, avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 067 143	151 085	1 218 229			nov - 18
TOTAL ILE-DE-FRANCE					157 137	521 869 087	19 454 662	541 323 749	621 193 042	613 928 722	
PROVINCE											
ANTIBES (06)											
Angle 1ère et 2ème avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	614 000	9 120	623 120			nov - 18
AIX LES MILLES (13)											
450 avenue Galilée -Parc de la Duranne	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	5 900 000	122 883	6 022 883			nov - 18
LES MILLES (13)											
655, avenue Galilée/René Descartes	31/05/2012		Bureaux	2011	7 438	16 796 500	26 768	16 823 268			mars - 18
TONNAY CHARENTE (17)											
Lieudit la Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 616	2 614 981	1 249 005	3 863 986			mars - 18
TOULOUSE (31)											
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	16 908 000	0	16 908 000			nov - 16
BORDEAUX-MERIGNAC (33)											
3, Impasse Rudolf Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	4 749 037	16 140	4 765 177			oct - 18
15/17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	17 810 016	23 378	17 833 394			nov - 16
MONTPELLIER (34)											
91 avenue du Pont Juvenal	01/01/2011		Commerce	2010	98	169 713	0	169 713			oct - 18
NANTES (44)											
20, passage Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	1 968	11 804 469	7 461	11 811 930			nov - 18
DUNKERQUE (59)											
ZAC du Pont Loby	01/01/2011		Bureaux	2005	1 262	2 050 000	500	2 050 500			mars - 18
LA MADELEINE (59)											
1, rue des Promenades	01/01/2011		Bureaux	1980	3 199	4 260 494	14 034	4 274 528			mars - 18
LILLE (59)											
2, place Mendès France	01/01/2011		Bureaux	1978	1 359	1 746 168	0	1 746 168			mars - 18
LOOS LEZ LILLE (59)											
220, avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	27 493 904	356 379	27 850 283			oct - 18
MARCQ EN BAROEUL (59)											
Rue des Verts Prés (indivision non chef de file 50%)	15/03/1990		Bureaux	1990	990	883 442	0	883 442			oct - 18
CALAIS (62)											
32, rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	2 850 000	0	2 850 000			oct - 18
ÉPERLECQUES (62)											
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	3 150 000	81 179	3 231 179			nov - 18
SCHILTIGHEIM (67)											
1A, rue René Laennec	01/01/2011		Entrepôts	1960	5 463	4 000 000	0	4 000 000			mars - 18
11A / 11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	4 414	9 488 200	0	9 488 200			déc - 16
STRASBOURG (67)											
3, rue d'Austerlitz	02/01/2020		Commerce	1842	540	533 038	77 400	610 438			oct - 18

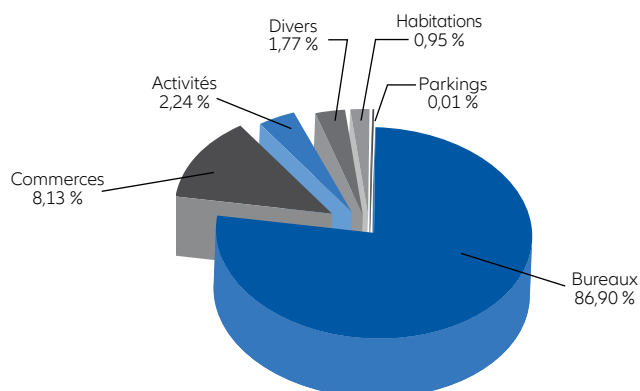
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2019	Valeur d'expertise 2020	Date dernière visite expert
PROVINCE											
MULHOUSE (68)											
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	1 102	5 182 679	0	5 182 679			nov - 18
LYON (69)											
20, Place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 728	8 139 653	81 437	8 221 090			nov - 18
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	4 514	26 420 000	16 000	26 436 000			nov - 18
SAINT-PIERRE (69)											
575/655, Allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	6 008	19 100 500	61 150	19 161 650			sept - 19
LA FLÈCHE (72)											
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 430 000	1 474	4 431 474			oct - 18
AVIGNON (84)											
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	2 230 000	175 449	2 405 449			mars - 18
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	2 207 894	7 848	2 215 742			mars - 18
MORTON (86)											
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	9 710 000	0	9 710 000			sept - 20
ANDELNANS (BELFORT) (90)											
Centre Commercial Cora	01/01/2011		Commerce	2004	793	1 150 000	0	1 150 000			mars - 20
TOTAL PROVINCE					101 680	212 392 690	2 327 604	214 720 294	209 590 000	200 526 000	
TOTAL ALLIANZ PIERRE					302 729	895 047 982	36 611 501	931 659 483	1 204 726 042	1 177 689 723	

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2020 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1.177.689.723 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Parkings	Valeur vénale
Paris	7 477 050	311 299 801	42 037 540	1 330 000	940 610	150 000	363 235 001
Région Parisienne	3 681 650	559 987 461	18 250 648	22 993 963	9 015 000	-	613 928 722
Province	-	152 153 140	35 502 200	2 017 260	10 853 400	-	200 526 000
TOTAL	11 158 700	1 023 440 402	95 790 388	26 341 223	20 809 010	150 000	1 177 689 723

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Parkings	Valeur vénale
Paris	2,06%	85,70%	11,57%	0,37%	0,26%	0,04%	100,00%
Région Parisienne	0,60%	91,21%	2,97%	3,75%	1,47%	0,00%	100,00%
Province	0,00%	75,88%	17,70%	1,01%	5,41%	0,00%	100,00%
TOTAL	0,95%	86,90%	8,13%	2,24%	1,77%	0,01%	100,00%

Répartition des immeubles par activité



Répartition des immeubles par zone géographique

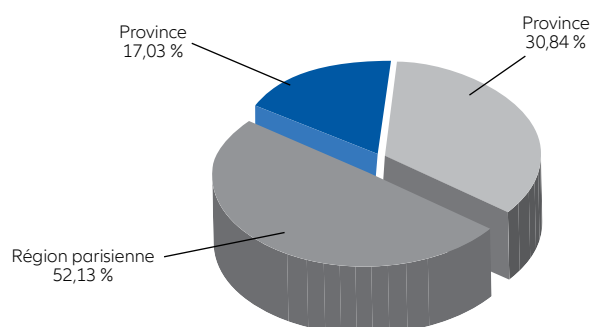


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2020

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*	Valeurs comptables 2020	Valeurs estimées 2020	Valeurs comptables 2019	Valeurs estimées 2019
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	2 543 245	11 158 700	2 184 282	9 395 833
Bureaux	824 081 757	1 015 280 402	831 077 829	1 040 677 432
Commerces	61 236 055	95 790 388	61 428 029	102 545 036
Activités-Entrepôts	25 714 119	26 341 223	26 235 319	26 037 693
Divers	15 372 185	20 809 010	15 242 566	18 300 048
Parkings	188 366	150 000	188 366	200 000
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	2 523 757	8 160 000	2 418 304	7 570 000
TOTAL	931 659 483	1 177 689 723	938 774 694	1 204 726 042

Le patrimoine a fait l'objet des cessions suivantes :

Cessions :

En 2020, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs, avec des immeubles identifiés à risque pour le rendement financier du patrimoine. Trois immeubles ont été mis en vente et cédés (15.730.000 €) pour une valeur globale supérieure de 14,4% à la valeur vénale d'expertise de 2019 (13.750.000 €). La plus-value comptable (5.175.438 M€) est de +53 % par rapport au prix d'acquisition (9.754.204 €).

La liste des cessions se présente comme suit :

Adresses	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2019 (€)	Prix de vente (€) net vendeur	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance	Plus ou moins value (€)
VALETTE (75005)									
19/21, Rue Valette	08/07/1986	Bureaux	623 m ²	1 889 927 €	5 560 000 €	7 050 000 €	29/09/2020	07/04/2020	5 019 073 €
SURESNES SELLIER (92150)									
38 Boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1 369 m ²	4 662 730 €	3 640 000 €	3 680 000 €	22/09/2020	07/04/2020	-1 238 293 €
CERNUSCHI (75017)									
5 rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	501 m ²	3 201 547 €	4 550 000 €	5 000 000 €	23/12/2020	07/04/2020	1 394 658 €
TOTAL VENTES 2020			2 493 m²	9 754 204 €	13 750 000 €	15 730 000 €			5 175 438 €

Patrimoine immobilier indirect

Allianz Pierre détient des actions de deux OPPCI (organismes professionnels de placement collectif immobilier) non contrôlés (% de détention < 50%) :

Immobilisations financières non contrôlées	Société de gestion	2019	Acquisitions de l'exercice	Diminution de capital	2020	Valeur estimée 2019*	Valeur estimée 2020*	Quote part détenue
OPCI Tikéhau Real Property I	Tikéhau Investment management	10 000 000,00		-2 729 810,00	7 270 190,00	10 955 240,00	7 818 870,00	7,41%
OPCI Primavera	Immovalor Gestion	1 867 237,69			1 867 237,69	1 913 510,00	1 976 620,04	4,49%
TOTAL		11 867 237,69		-2 729 810,00	9 137 427,69	12 868 750,00	9 795 490,04	

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

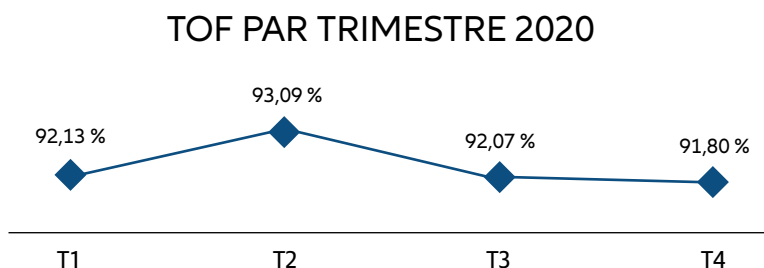
La baisse de la valeur estimée de l'OPPCI Tikéhau Real Property de -27,30% s'explique par la réduction de capital réalisée par l'OPPCI. Allianz Pierre a ainsi perçu 2.729.810 € au titre de cette réduction de capital.

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

Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année s'élève à 92,03% à comparer à 90,43% en 2019. Sur l'exercice, il passe de 92,13% au premier trimestre à 93,09% au deuxième trimestre, à 92,07% au troisième trimestre pour atteindre 91,80% en fin d'exercice.



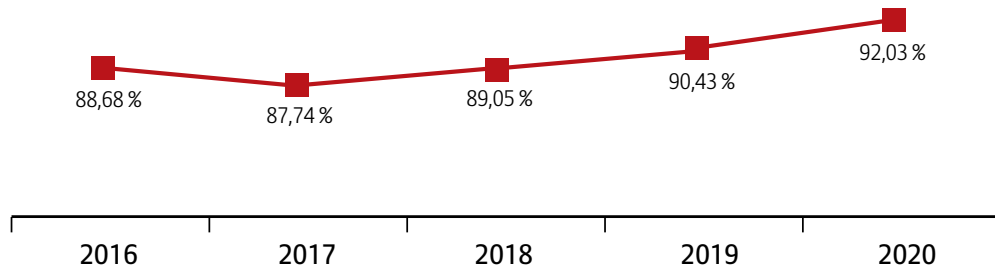
Relocations

La masse de loyers négociés (entrées et avenants de loyers) en 2020 s'élève à 3.042.320 € (8.420.720 € en 2019) pour une surface de 22.926 m² (13.168 m² en 2019).

Code Postal	Ville	Adresse	Type de locaux	Date	Typologie	Type de bail	Surface en m ²
75 - PARIS							
75008	PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	BUREAUX	01/07/2020	Entrée	COMMERCIAL	275
75008	PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	BUREAUX	15/06/2020	Entrée	COMMERCIAL	231
75018	PARIS	78/80 BOULEVARD NEY	BUREAUX	19/10/2020	Entrée	COMMERCIAL	610
77 - SEINE-ET-MARNE							
77470	TRILPORT	86 AVENUE DE VERDUN	COMMERCE	01/01/2020	Avenant	COMMERCIAL	2 617
78 - YVELINES							
78100	SAINT GERMAIN EN LAYE	20 QUATER RUE SCHNAPPER	BUREAUX	09/11/2020	Avenant	COMMERCIAL	182
92 - HAUTS-DE-SEINE							
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	01/01/2020	Entrée	COMMERCIAL	100
92300	LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	BUREAUX	01/07/2020	Avenant	COMMERCIAL	309
92150	SURESNES	10 RUE CHEVREUL	BUREAUX	15/02/2020	Entrée	COMMERCIAL	354
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	01/08/2020	Entrée	COMMERCIAL	295
92100	BOULOGNE	64/66 RUE ESCUDIER	BUREAUX	01/08/2020	Entrée	COMMERCIAL	131
93 - SEINE SAINT-DENIS							
93160	NOISY LE GRAND	409 PLACE GUSTAVE COURBET	BUREAUX	01/02/2020	Entrée	DEROGATOIRE	256
94 - VAL-DE-MARNE							
94120	FONTENAY SOUS BOIS	PERIPOLIS II 16 AVENUE DES OLYMPIADES	BUREAUX	01/01/2020	Avenant	COMMERCIAL	1 702
94150	ORLY	2 - 10 RUE DES OLIVIERS	ENTREPOTS	01/10/2020	Avenant	COMMERCIAL	3 175
94220	CHARENTON LE PONT	14 PLACE DE LA COUPOLE	PARKINGS	17/06/2020	Entrée	PARKING	-
PROVINCE							
17 - CHARENTE-MARITIME							
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	01/02/2020	Entrée	DEROGATOIRE	199
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	23/04/2020	Entrée	COMMERCIAL	793
31 - HAUTE-GARONNE							
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	18/11/2020	Avenant	COMMERCIAL	164
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	06/01/2020	Avenant	COMMERCIAL	304
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	01/12/2020	Entrée	COMMERCIAL	350
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	PARKINGS	19/10/2020	Entrée	PARKING	-
33 - GIRONDE							
33700	MERIGNAC	15-17 RUE DE THALES	BUREAUX	01/07/2019	Avenant	COMMERCIAL	1 475
33700	MERIGNAC	3 IMPASSE RUDOLF DIESEL	BUREAUX	17/06/2020	Entrée	COMMERCIAL	1 098
62 - PAS-DE-CALAIS							
62910	EPERLECCQUES	RUE DE BLEUE MAISON	COMMERCE	01/01/2020	Avenant	COMMERCIAL	3 133
68 - HAUT-RHIN							
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	15/02/2020	Entrée	COMMERCIAL	141
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/06/2020	Entrée	COMMERCIAL	78
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	17/08/2020	Entrée	COMMERCIAL	50
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	17/08/2020	Entrée	COMMERCIAL	103
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	15/02/2020	Entrée	DEROGATOIRE	73
72 - SARTHE							
72200	LA FLECHE	AVENUE RHIN ET DANUBE	COMMERCE	01/01/2020	Avenant	COMMERCIAL	4 728
Total en m ²							22 926 m ²
Total loyers entrants en €							3 042 320 €

Évolution du taux d'occupation financier sur 5 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)*
2016-2020

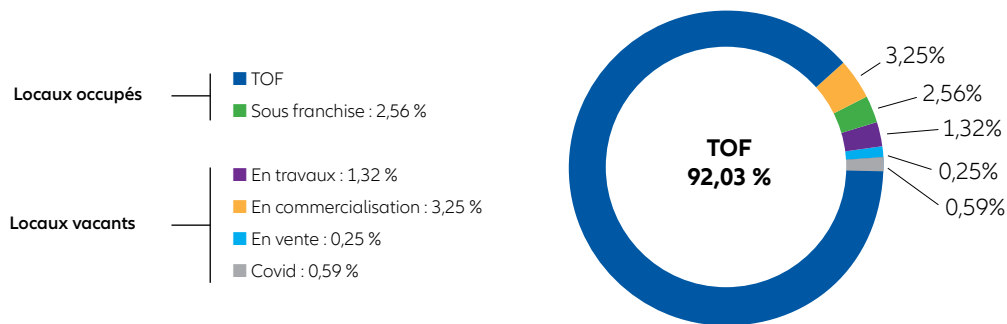


* TOF = Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.
(ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Vacance :

La vacance financière en 2020 représente 5.678.497 € à comparer à 6.272.272 € en 2019, soit une baisse de -9.5% en valeur absolue, répartie comme suit : -366.486€ en franchise, -557.559 € en travaux, +380.697 € en commercialisation, - 472.089 € en ventes et + 421.662 € en réduction de loyers COVID-19.

La répartition annuelle de la vacance financière évolue parallèlement aux efforts des équipes en matière de commercialisation, travaux, et investissements. Elle se décompose en une part de franchise de loyers pour **2,56 %** (3,35 % en 2019), une part de bâtiments en travaux pour **1,32 %** (2,28 % en 2019), une part de locaux en cours de commercialisation pour **3,25 %** (2,95 % en 2019), une part de surfaces non relouées et mises en vente pour **0,25 %** (0,99 % en 2019), auxquels se rajoutent **0,59%** de réductions de loyers liés aux réductions de loyers accordées dans le cadre de la crise sanitaire.



Si l'on exclut la vacance due à des franchises négociées lors de la signature de baux ou d'avenants, et les réductions de loyers liés à la pandémie, le taux d'occupation moyen du patrimoine s'élève à 95,19 % (niveau à comparer à celui de 93,78 % de l'exercice 2019).

On constate une forte diminution des franchises passant de 695.289 € au premier trimestre, à 310.681 € au deuxième trimestre, puis 288.359 € au troisième trimestre, pour atterrir à 291.425 € au quatrième trimestre.

La vacance locative du dernier trimestre (1.455.978 €) hors franchises (1.025.257 € et COVID-19), est concentrée à hauteur de 44% (460.950 €) sur 7 immeubles dont : 13% Courbevoie Clémenceau en travaux, 11% Toulouse St-Martin-du-Touch en commercialisation, 6% Levallois en commercialisation, 6% Nantes en commercialisation, 4% à Bordeaux Mérignac en commercialisation et 4% à Romainville.

Les lots vacants hors franchises au 31/12/2020 représentent une surface de 23.812 m² :

Code Postal	Adresse	Typologie	Vente (en m ²)	Travaux (en m ²)	Commercialisation en m ²
PARIS					
75001	LOUVRE	Bureaux		117	
75002	OPERA (30)	Bureaux			200
75008	ROME	Bureaux			360
75008	FRANKLIN ROOSEVELT (20)	Bureaux		243	
75008	LIEGE	Bureaux			25
75011	ROQUETTE (88)	Loc. Commerc.		1 503	
75015	LE CAMBRONNE	Commerce	71		
75015	VAUGIRARD (201-203)	Bureaux		153	
75016	MAGDEBOURG	Bureaux			186
75018	NEY / PORTE POISSONNIERS	Bureaux			16
BANLIEUE PARISIENNE					
78 - Yvelines					
78000	VERSAILLES PAROISSE	Commerce			60
78100	SCHNAPPER (20)	Bureaux			132
78180	MONTIGNY MARE AUX SAULES	Bureaux			388
78220	VIROFLAY	Bureaux			173
91 - Essonne					
91807	BOUSSY ST ANTOINE	Loc. Commerc.	564		
92 - Hauts de Seine					
92100	BOULOGNE - JEAN JAURES	Bureaux			181
92100	BOULOGNE SILLY	Bureaux			484
92120	MONTROUGE DELERUE	Bureaux			465
92130	ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux			81
92150	SURESNES - CHEVREUL	Bureaux			366
92300	LEVALLOIS A. RAYNAUD	Bureaux			281
92300	16 ANATOLE FRANCE LEVALLOIS	Bureaux			787
92400	COURBEVOIE - CLEMENCEAU	Bureaux		1 972	
93230	ROMAINVILLE	Bureaux			1 138
94 - Val de Marne					
94150	ORLY - LE MERCURE	Entrepots			1 757
94230	CACHAN	Bureaux			497
PROVINCE					
17430	TONNAY-CHARENTE	Loc. Commerc.			1 084
31300	TOULOUSE ST MARTIN DU TOUCH	Bureaux			3 747
33700	BORDEAUX MERIGNAC R. DIESEL	Bureaux		362	
33700	MERIGNAC - GREENWICH	Bureaux			1 475
44000	NANTES - CREBILLON/SCRIBE	Commerce			771
59110	LA MADELEINE - LE TERTIAL	Bureaux			1 108
59640	DUNKERQUE ZAC DU PONT LOBY	Bureaux			844
62100	CALAIS	Bureaux			1 036
62910	EPERLECQUES	Commerce			115
67300	SCHILTIGHEIM - LE VERSEAU	Bureaux			137
68100	MULHOUSE COUR DES MARECHAUX	Commerce			337
69001	LYON LE CESAR	Bureaux			300
69006	LYON 191-193 COURS LAFAYETTE	Bureaux			296
TOTAL VACANCE 23,812 m²			635	4 350	18 828

Répartition des risques locatifs :

Sur 347 locataires, les 10 premiers locataires représentent 23,86% des loyers. Aussi le dernier baromètre trimestriel avec Data AL-TARES permettant de mesurer la santé financière de l'ensemble de nos locataires fait ressortir un taux de 85,6% pour nos locataires présentant un risque faible voire nul de défaut à 12 mois.

La WALB ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances (> 5 mois) est de 2 ans et 9 mois sans variation par rapport au 31 décembre 2019. La WALT ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux est de 4 ans et 5 mois à comparer à 4 ans et 7 mois au 31 décembre 2019.

Produits immobiliers

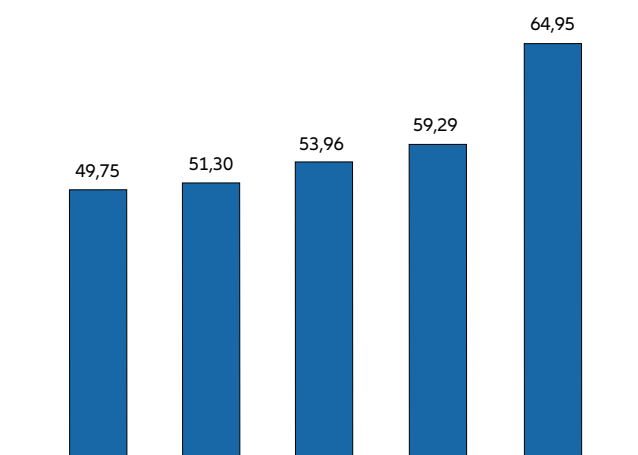
Les produits immobiliers s'élèvent à 83.962.553,60€ en 2020 contre 67.429.103,21€ en 2019. Cette hausse de 16.533.450,39€ (+24,5%) s'explique comme suit :

Loyers : + 5.662 K€

Les loyers facturés en 2020 enregistrent une hausse de 9,6% (+5.662 K€) et s'élèvent à 64.947.962,12 € contre 59.285.779,41 € en 2019), la variation se décompose ainsi :

en k€	en %	Variation revenus locatifs
4 257	6,6%	Acquisitions et cessions
-2 194	-3,4%	Résiliations des baux
3 154	4,9%	Nouveaux baux et franchises
445	0,7%	Variation d'indice, renégociations et indemnités
5 662		Variation globale

L'exercice 2020 compte une année pleine de location des immeubles de Chatillon acquis le 21 février 2019 et de Montrouge acquis le 29 novembre 2019.



A noter, au titre de novembre 2020, Allianz Pierre a consenti des abondons de loyers donnant le droit à un crédit d'impôts pour les associés pour un montant de 78.644,36 €, le crédit d'impôt correspondant à 50% de ce montant.

Autres produits immobiliers (+10.871 K€)

Les produits immobiliers hors loyers s'élèvent à 19.014.591,48 € en 2020 contre 8.143.323,80 € en 2019, et sont composés :

- Des produits ayant leur contrepartie en charges 17.844.530,30 € (7.230.497,85 en 2019) se présentent comme suit :

	2020	2019	
Produits ayant leur contrepartie en charges	Refacturation charges d'entretien	8 994 491,77	
	Refacturation : Taxes foncières, taxes bureaux, assurances	8 850 038,53	7 230 497,85
	Produits ayant leur contrepartie en charges	17 844 530,30	7 230 497,85

Cette forte progression s'explique par la nouvelle présentation des appels de provision sur charge d'entretien auprès des locataires : *A compter de l'exercice 2020, les appels de provisions sur charges d'entretien auprès des locataires sont enregistrés en produits immobiliers ; en contrepartie, les charges récupérables sont comptabilisées en charges immobilières ayant en contrepartie un produit. Ceci est sans impact sur le compte de résultat. Avant 2020, les produits et charges correspondantes étaient comptabilisés par l'intermédiaire d'un compte de bilan.*

- Des charges facturées pour 381.597,69 € (393.885,95 € en 2019),
- De reprises de provisions pour gros entretien (PGE) pour 639.206 € (222.180,00 € en 2019).
- D'indemnités de remise en état des locaux 149.257,49 € (296.760,00 € en 2019)

La forte hausse des produits immobiliers de 16.533.450,68 % (+24,5%) s'explique principalement par l'augmentation des loyers et par l'intégration dans les produits immobiliers ayant comme contrepartie des charges, des appels aux locataires des charges récupérables.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 22.784.247,45 €, elles augmentent de 9.146.059,41€ (+67,1%) par rapport à 2019. Cette variation se décompose comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits de 17.617.245,15 € (7.269.198,82 € en 2019) se présentent comme suit :

		2020	2019
Charges ayant leur contrepartie en charges	Charges d'entretien	8 994 491,77	
	Taxes foncières, taxes bureaux, assurances	8 622 753,38	7 269 198,82
	Charges ayant leur contrepartie en produits	17 617 245,15	7 269 198,82

Comme indiqué précédemment, à compter de l'exercice 2020, les appels de provisions sur charges d'entretien auprès des locataires sont enregistrés en produits immobiliers. En contrepartie, ces charges récupérables sont comptabilisées en charges immobilières ayant en contrepartie un produit. Ceci est sans impact sur le compte de résultat.

- Impôts et taxes non récupérés pour 2.035.972,58 € (2.108.027,47 € en 2019), soit une baisse de -3,42%, correspondant aux impôts fonciers pour 522.366,43€, à la taxe sur les bureaux pour 177.149,68€, à la CVAE pour 993.999,78€ et à la TVA non récupérable pour 342.456,69€.
- Charges d'entretien non récupérables de 1.465.647,83 € (1.723.788,20 € en 2019), soit une baisse de -14,98% grâce à l'évolution du TOF, et par une régularisation sur charges sur exercices antérieurs moins importante en 2020 que sur l'exercice précédent.
- Gros travaux d'entretien pour de 1.480.711,13 € (2.383.131,08 € en 2019), soit une baisse de 37,9% s'expliquant par une baisse des travaux réalisés sur la période.
- Charges dotations aux amortissements des immobilisations corporelles de 34.153,76 € même montant qu'en 2019 concernant le bail à construction de la rue Ferrus.
- Honoraires d'expertises pour 62.466,00€ (89.555,76€ en 2019), en application des barèmes de l'expert dont seuls 4 des 129 immeubles ont une date de visite en 2020.
- La contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 88.051,00 € (30.332,95€ en 2019),

La forte hausse des charges immobilière s'explique ainsi par l'intégration des charges d'entretien récupérables auprès des locataires ayant pour contrepartie un produit.

Résultat de l'activité immobilière

Au total, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 61.178.306,15 € à comparer à 53.790.915,17€ €, soit une progression de 13.73 %.

Travaux réalisés en 2020

Dans le cadre de sa politique de maintien du patrimoine au niveau de qualité exigé, outre les travaux de gros entretien auxquels elle a consacré 1.480.711 € inscrits en charges de l'exercice (OPEX), votre société a aussi réalisé et payé 4.528.043 € de travaux d'amélioration (CAPEX), inscrits en immobilisations. Au total, les dépenses de travaux représentent 6.008.754 €.

Une part égale à 76,4% de ce montant a concerné des chantiers supérieurs à 100 K€ :

	CAPEX	OPEX	TOTAL	%
TOTAL DEPENSES 2020	4 528 043	1 480 711	6 008 754	100,0%
Dépenses > 100k€	3 654 230	935 043	4 589 273	76,4%
Dépenses < 100k€	873 812	545 668	1 419 481	23,6%

On trouvera ci-dessous la liste des chantiers ayant occasionné des dépenses supérieures à 100 K € en 2020 (non compris le coût de mise au rebut des éléments remplacés) et dont certains se poursuivront sur plusieurs exercices :

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation des travaux en cours	CAPEX	OPEX	TOTAL DÉPENSES 2020	Taux/valeur expertise 01/01
MONTROUGE	11/19 RUE DE LA VANNE	29/11/2019	Modernisation de la climatisation du bâtiment C (Groupe froid et ventilo-convecteurs)	586 827	39 400	626 227	0,57%
PARIS	78/80 BOULEVARD NEY	29/12/2014	Remise en état du deuxième étage et divers travaux	334 311	201 916	536 227	0,92%
CHARENTON LE PONT	14 PLACE DE LA COUPOLE	16/12/2016	Remplacement complet de trois ascenseurs Modernisation du chauffage et de la climatisation	281 807	11 206	293 013	0,96%
SURESNES	10 RUE CHEVREUL	20/10/2015	Remplacement complet de deux ascenseurs	246 594	17 335	263 929	2,35%
ROMAINVILLE	110 AVENUE GASTON ROUSSEL	28/03/2014	Remise en état du quatrième étage Refection de l'escalier extérieur Remplacement des films intérieurs sur vitrage	105 452	152 378	257 830	1,28%
COURBEVOIE	2 BD GEORGES CLEMENCEAU	06/05/2008	Travaux de rénovation complète de l'immeuble	218 833	23 523	242 356	3,38%
PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	01/07/1976	Remise en état de la toiture et ravalement Remise en état du septième étage	206 613	23 898	230 511	0,83%
MERIGNAC	3 IMPASSE RUDOLF DIESEL	27/11/2012	Séparation des locaux et travaux d'aménagement	214 997	14 116	229 112	5,74%
LYON	20 PLACE LOUIS PRADEL	26/07/2006	Remplacement complet de deux ascenseurs	184 001	19 681	203 682	1,62%
PARIS	2/2 BIS VILLA THORETON	29/09/2009	Travaux privatifs pour transformation de l'immeuble en ERP	166 615	28 437	195 052	1,63%
PARIS	201-203 RUE DE VAUGIRARD	01/03/1977	Désamiantage et rénovation des locaux de bureaux en rez-de-chaussée	179 716	136	179 852	1,96%
LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	30/09/1987	Rénovation des locaux du premier et cinquième étage Modernisation de la climatisation du cinquième étage	154 197	2 245	156 442	2,09%
PANTIN	5-13 RUE AUGER	01/12/1989	Appel de fond de la copropriété pour étude de rénovation de la façade	0	151 299	151 299	5,56%
LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	28/06/2018	Installation du reseau d'eau froide de la municipalité	148 206	2 350	150 556	0,37%
LA MADELEINE	1 RUE DES PROMENADES	02/07/2007	Remplacement du système de sécurité incendie	13 844	129 962	143 806	4,98%
PARIS	25 RUE DE LIEGE	29/12/2000	Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et divers travaux	140 435	2 883	143 318	1,05%
PARIS	2/14 RUE FERRUS	19/12/1979	Phase finale de rénovation d'un plateau de bureau	139 608	0	139 608	1,84%
PARIS	25 AVENUE MARCEAU	01/10/1978	Traitement des fissures et ravalement de façade	120 933	-1 394	119 539	0,50%
PARIS	20 BIS RUE LAFAYETTE	01/01/1980	Aménagement d'un plateau de bureau	112 810	0	112 810	0,50%
TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	16/10/2015	Déplacements de cloisons	8 000	100 960	108 960	0,69%
PARIS	43 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS	03/04/2015	Reprise du reseau hydraulique et mise à jour des plans de l'immeuble	90 432	14 712	105 145	0,49%
TOTAL				3 654 230	935 043	4 589 273	76,4%

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

HISTORIQUE

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

Sécurité

Tout d'abord la sécurité des personnes avec une mise en sécurité systématique de toute personne intervenant sur nos actifs via la transmission d'un plan de prévention (PPS) et d'une fiche récapitulative amiante (DTA) à jour. La sécurité des intervenants sur nos chantiers est une priorité. La sécurité de nos locataires également avec l'équipement de tous les logements en détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF).

Digitalisation

La sécurité des données ensuite : une digitalisation complète de notre base de données patrimoniale technique, avec un système d'archivage des données et d'historique, tant technique que financier, pour une transparence accrue.

Environnement

Le remplacement des équipements énergivores avec, dès 2015, le remplacement des installations techniques obsolètes en matière de chauffage, ventilation, climatisation (CVC).

Un engagement environnemental marqué notamment par :

- Les premières certifications Breeam In Use du patrimoine, notamment les immeubles de bureaux détenus en pleine propriété dont la surface est supérieure à 1800 m². Passé à 1200 m² en 2018, ce seuil est désormais à 1000 m².
- Les premières installations de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur nos actifs. Depuis, elles se déploient progressivement à l'ensemble des parkings du patrimoine Allianz Pierre.
- L'élaboration et le suivi conjoint des annexes environnementales et de leurs objectifs avec nos locataires impactés (26 baux verts en 2016).

Aujourd'hui d'autres défis nous font face, auxquels la SCPI Allianz Pierre apporte des réponses.

DÉCRET TERTIAIRE

Le décret dit « tertiaire » du 23 Juillet 2019 vient préciser les modalités d'application de la loi ELAN (2018). La loi impose une réduction des consommations d'énergie finale progressive (40% d'ici 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050) dans les bâtiments à usage tertiaire supérieurs à 1 000 m² afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Immovalor Gestion va plus loin et met en place une stratégie de réduction des consommations **au « premier mètre »**. Toutes les surfaces tertiaires d'Allianz Pierre, indifféremment de leur taille, sont concernées par cet effort environnemental nécessaire.

La politique de mise en œuvre du décret tertiaire sur le patrimoine Allianz Pierre est fondée autour de quatre piliers :

La structure du bâtiment

La qualité intrinsèque de la structure, son aménagement, son isolation pour éviter les déperditions de chaleurs.

Les équipements techniques

L'optimisation des cycles de fonctionnement des équipements techniques pour permettre une réduction d'énergie, et dans le cas d'une impossibilité technique, le remplacement des équipements obsolètes ou énergivores (Climatisation, ventilation, chauffage, éclairage ...). En résumé, une rénovation énergétique permanente du patrimoine.

Rénovation qui s'appuie sur les relevés des consommations énergétiques par site : niveau de détail fixé aux équipements techniques en parties communes et à la consommation du locataire en partie privative. Avec notre partenaire eGreen, nous travaillons à la centralisation de ces informations et à leur analyse pour l'établissement d'une feuille de route, actif par actif.

L'exploitation de l'actif

En premier lieu la sensibilisation de tous les locataires, et pas seulement des occupants de locaux tertiaires supérieurs à 1 000 m² conformément à notre politique **« au premier mètre »**. Ensuite la mise en place d'une démarche éco-responsable sur nos actifs : création de toitures végétalisées, installation de ruches, verdissement des sites ...). Et enfin l'installation de services supplémentaires pour les occupants, des bornes de recharge pour véhicules électriques et des racks à vélos pour encourager la mobilité verte et s'adapter aux nouveaux usages.

Une politique d'investissement

Notre démarche s'inscrit également à travers notre politique d'investissement avec l'acquisition de nouveaux actifs en cohérence avec nos objectifs environnementaux et sociaux.

Immovalor Gestion engage des moyens financiers et humains pour répondre à tous ces objectifs et faire du patrimoine de la SCPI Allianz Pierre un patrimoine respectueux de l'environnement. Soucieux d'aller plus loin que la réglementation, nous mettons en place en parallèle le label ISR, la certification Breeam In Use ainsi que le label Wiredscore au cœur de nos priorités.

Investissement socialement responsable (ISR)

Entré en vigueur fin Octobre 2020, le label ISR visant à concilier performance économique et impact social et environnemental permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement responsable au travers de différents critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).

Conformément à sa démarche RSE Immovalor Gestion analyse aujourd'hui, à la lueur d'une liste de critère ESG sur mesure, le patrimoine Allianz Pierre en vue de l'obtention du label ISR.

La SCPI Allianz Pierre s'appuie déjà sur une politique volontariste de certification concernant les critères environnementaux, tournés vers la performance du bâtiment, et les critères sociaux,

tournés vers le bien-être et le renforcement du confort de l'occupant. Les immeubles de bureaux, détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 1 000 m², au regard des obligations induites par le décret tertiaire sur la transition énergétique, sont éligibles à la certification **BREEAM In Use (Part 1)** et au label **Wiredscore** via notre partenariat avec Socotec Immobilier Durable.

Sur les quelques 224 000 m² du patrimoine d'Allianz Pierre éligibles, pas loin de 165 000 m² (73%) ont été certifiés ou renouvelés sur l'année 2020 et des surfaces complémentaires sont prévues pour l'année 2021 avec comme objectif 88% des surfaces éligibles certifiées :

	2019	2020				2021	
	Actifs certifiés	Renouvellements (ou en cours)	Nouvelles certifications (ou en cours)	Certifié au 31/12/2020	En cours de certification au 31/12/2020	Actifs supplémentaires à venir	Surface certifiée prévisionnelle (2021)
BREEAM IN USE (Part.1)							
Actifs	22	20 (+1)	12 (+1)	32	2	12	46
Surfaces	97 341 m ²	95 369 m ²	80 814 m ²	163 468 m ²	12 715 m ²	21 424 m ²	197 607 m ²
WIREScore							
Actifs	-	-	29 (+5)	29	5	11	45
Surfaces	-	-	178 355 m ²	147 802 m ²	30 553 m ²	16 899 m ²	195 254 m ²

BREEAM IN USE (P.1)

54% de notre parc bureau est certifié Breeam In Use

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

CLASSEMENT	NOTES	ETOILES	ACTIFS	SURFACE (M ²)
Good	40 – 55 points	★★★	2	4 537
Very Good	55 – 70 points	★★★★	29	149 728
Excellent	70 – 85 points	★★★★★	1	9 203

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2020

49% de notre parc bureaux est certifié Wiredscore

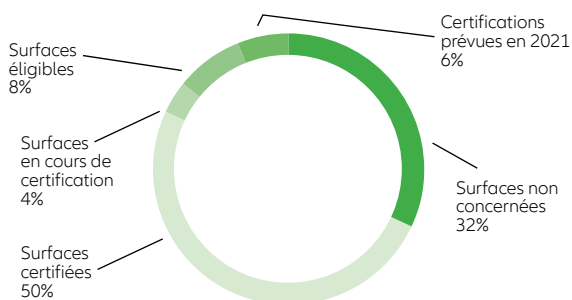
Wiredscore est le premier label qui permet la valorisation des bâtiments connectés, que ce soit en construction, rénovation ou exploitation, en évaluant la qualité de leur connectivité. Le label répond à un critère social de la politique ISR déployée en garantissant des bâtiments avec des espaces de travail hautement connectés répondant aux demandes numériques d'utilisateurs de plus en plus exigeants. Comme pour le Breeam In Use, la note est fixée en fonction de critères qui permettent d'établir une note sur 100 :

CLASSEMENT	NOTES	ACTIFS	SURFACE (M ²)
Classique	45 – 62 points	19	64 692
Silver	63 – 76 points	8	42 686
Gold	77 – 89 points	2	40 424

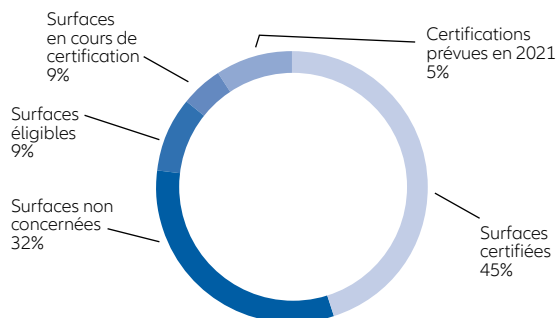
Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2020

Le patrimoine est plus hétérogène en matière de connectivité mais la moyenne pondérée en fonction des surfaces correspond à une note de **65,2 (Silver)**.

Répartition des certifications BREEAM IN USE sur l'ensemble du patrimoine Allianz Pierre



Répartition des certifications WIREScore sur l'ensemble du patrimoine Allianz Pierre



Travaux de gros entretien

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

- d'une part les dépenses de gros entretien planifiées qui représentent des charges sur les exercices à venir et font l'objet de provisions chaque année. Fin 2020, le total prévu sur 5 ans est estimé à 1.259.813 € dont 559.313 k€ en 2020, provisionnés à 100%. Au total le stock de provisions est de 951.914 €. Il est individualisé par immeuble.
- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 45.056.817 € sur 5 ans dont 9.966.109 € en 2021. Ces dépenses constituent des immobilisations et non des charges de la SCPI et ne font pas l'objet de provisions.

Plan quinquennal des années antérieures

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

ANNÉES	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année/ travaux	Reprise de l'année/ cessions	Montant provision N
2016	4 873 680,00	2 683 458,74	2 707 138,74		4 850 000,00
Reprise PGR Pro-forma 2016	4 850 000,00	2 582 900,00	4 850 000,00		2 582 900,00
2017	2 582 900,00	2 126 040,00	2 582 900,00		2 126 040,00
2018	2 126 040,00	1 894 600,00	2 126 040,00		1 894 600,00
2019	1 894 600,00		222 180,00	81 300,00	1 591 120,00
2020	1 591 120,00		639 206,00		951 914,00

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2020 en €.

Montants déterminés en fonction des taux de pondération figurant dans la colonne « Dotation 2020 »

	Total des travaux projetés	Dont		Reprise 2020	Dotations 2020	
		Améliorations	Gros entretien		Montants	%
2020				639 206		
2021	10 525 422,00	9 966 109	559 313		100%	559 314
2022	14 762 400,00	14 525 400	237 000		80%	189 600
2023	8 488 300,00	8 310 300	178 000		60%	106 800
2024	5 990 508,00	5 795 008	195 500		40%	78 200
2025	6 550 000,00	6 460 000	90 000		20%	18 000
Total	46 316 630,00	45 056 817	1 259 813	639 206	72,60%	951 914

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevaient à 381.042,90€ (287.284,39€ en 2019). Ils sont constitués essentiellement de reprises de provisions pour créances douteuses pour 340.615,18€ (287.220,90€ en 2019).

Charges d'exploitation

Créances douteuses

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

Le risque de contrepartie a été apprécié dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultat ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

L'exercice 2020 se traduit par un coût net des impayés de 570.902,15 € (174.676,58 € en 2019), représentant 0,88% des loyers (0,29 % en 2019). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de votre société en matière de recouvrement, reste satisfaisant dans le contexte de la crise sanitaire de 2020. Le stock de provisions au bilan augmente de 448.370,72 €, soit +31,8% par rapport à 2019.

L'ensemble de ces éléments se présente comme suit :

Année	Provisions au 01/01	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12	Variations des provisions		Passage en pertes définitives	Coût des contentieux	
					Montant	%		Montant	%
2020	1 410 795,49	788 985,90	340 615,18	1 859 166,21	448 370,72	31,8%	122 531,43	570 902,15	0,88%
2019	1 373 580,25	324 436,14	287 220,90	1 410 795,49	37 215,24	2,7%	137 461,34	174 676,58	0,29%

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors pertes sur créances irrécouvrables et hors dotation aux provisions sur créances douteuses s'élevaient à 7.108.675,46 € en 2020 contre 6.798.099,29 € en 2019 soit une hausse 4,60 %. Outre les honoraires de gestion pour 6.487.477,25 € (5.896.863,50 € en 2019), les principaux éléments sont les honoraires de location pour 97.831,44 € (348.123,89 € en 2019), les honoraires des commissaires aux comptes pour 116.000 € (88.000,00 € en 2019), les frais de dépositaires pour 87.943,24 € (84.649,53 € en 2019), les dépenses pour rapports annuels et frais d'assemblées pour 72.219,62 € (85.316,33 € en 2019).

Résultat d'exploitation

La perte d'exploitation est en augmentation de 9,97%, soit 7.516.618,46 € en 2020 à comparer à 6.835.251,04 € en 2019.

Résultat financier

Les produits financiers s'élevaient à 376.019,71 € (811.603,14 € en 2019), il s'agit essentiellement des dividendes encaissés (375.479,54 €), augmenté d'intérêts de retard sur loyers (540,17 €).

En 2019, on avait constaté une provision sur les dividendes à encaisser. A compter de 2020 seuls les dividendes encaissés apparaissent dans le compte de résultat sur les titres de participation immobilières.

Les charges financières sont constituées de frais bancaires pour un montant de 13.284,36 €

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 362.735,35 € (799.596,78 € en 2019), en diminution de -54,6 % par rapport à 2019.

Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles pour un montant de 13.055.025,61 € sont composées majoritairement de la commission de souscription pour 13.188.328,00 € et d'un ajustement des frais et droits d'enregistrements sur acquisitions d'immeubles pour -133.530,39 € sur année antérieure.

Ces deux montants sont couverts par un produit de transfert de charges de 13.225.582,81 € incluant également la TVA non récupérable sur les commissions de souscriptions pour 170.785,20 € et auquel s'ajoutent divers produits exceptionnels pour 5.114,51 €, soit des produits exceptionnels s'élevant à 13.230.697,32 €.

Il en découle un résultat exceptionnel de 175.671,71 € à comparer à 199.992,83 € en 2019.

Résultat net

Au total, le résultat net d'Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 54.200.094,75 € (47.955.253,74 € en 2019), en hausse de 13,02 %. Ce résultat représente l'équivalent de 13,25 € par part en jouissance à comparer à 13,30 € par part en 2019.

Année	Résultat	Progression du résultat	Nombre de parts en jouissance	Progression du nombre de parts	Résultat par part en jouissance	Progression résultat par part en jouissance
2020	54 200 094,75 €	13,02%	4 089 777	13,41%	13,25 €	-0,3%
2019	47 955 253,74 €	8,11%	3 606 165	9,26%	13,30 €	-1,1%

Acomptes versés sur le dividende 2020

La distribution d'acomptes sur dividendes atteint au titre de l'exercice un montant de 54.672.286,85 €, dont :

+ 13,23 € part de distribution sur résultat, sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 4.089.777, pour un montant de **54.167.703,89 €**.

+ 0,12 € par part, distribution sur report à nouveau, sur la base du nombre de parts en jouissance du dernier trimestre 2020 : 4.204.858, pour un montant de **504.582,96 €**.

Distributions sur réserve de plus-value

+ 0,39 € par part ont été versés sur la réserve de plus-values, sur la base du nombre de parts effectives à fin décembre 2020 de 4.404.442, pour un montant de **1.717.732,38 €**.

Distribution sur valeur de marché (DVM) et Variation du prix moyen de la part (VPM)

	Dividende / valeur de marché 2020 (sur base du prix acquéreur) DVM	Evolution du prix moyen de la part du 01/01/2020 au 31/12/2020 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,04 %	0 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux	4,04 %	1,40 %

(source : IEF)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix acquéreur : prix acquitté par le souscripteur, en ce compris la commission de souscription.

Variation du Prix Moyen de la part (VPM)

Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

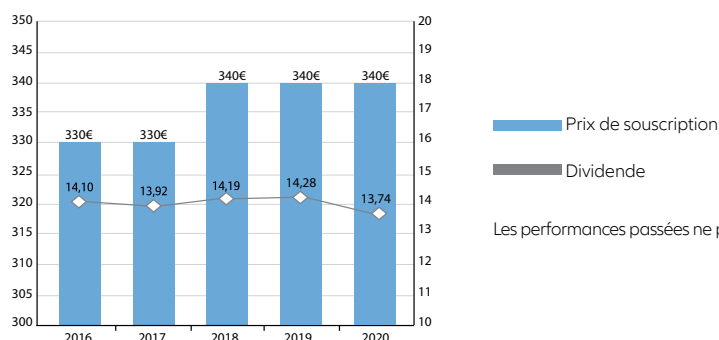
Affectation du résultat

- Le résultat net de l'exercice 2020, soit 54.200.094,75 €
 - majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 8.635.892,03 €
- Donne un résultat distribuable de 62.835.986,78 €

Il est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, la proposition d'affectation suivante :

- Au titre du dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat à concurrence de 54.672.286,85 €
- Au report à nouveau 8.163.699,93 €

Évolution dividendes et prix de souscription sur les 5 derniers exercices :



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

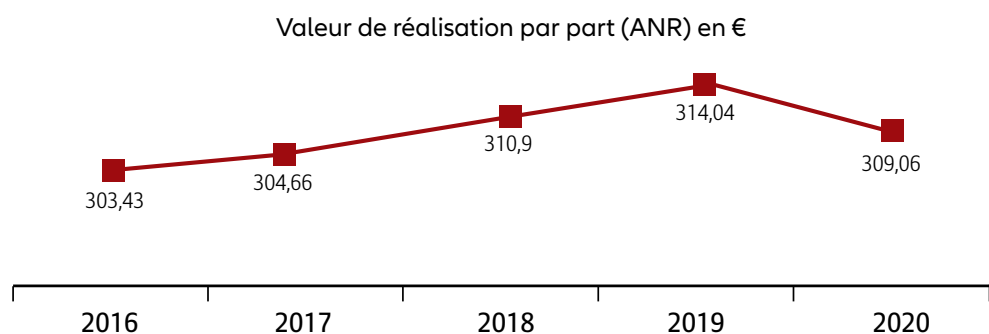
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant global au 31/12/2020	Montant par part au 31/12/2020	Montant global au 31/12/2019	Montant par part au 31/12/2019
Valeur des placements immobiliers	939 844 997	213,39	949 050 812	230,52
Valeur nette des autres actifs	173 742 078	39,45	75 317 392	18,29
Valeur comptable	1 113 587 075	252,83	1 024 368 204	248,81
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 187 485 212	269,61	1 217 594 792	295,74
Valeur nette des autres actifs	173 742 078	39,45	75 317 392	18,29
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	1 361 227 290	309,06	1 292 912 184	314,04
Droits (7,39 %)	87 047 146	19,76	88 668 645	21,54
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	160 919 382	36,54	153 508 981	37,29
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	1 609 193 818	365,36	1 535 089 810	372,86

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2020.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2020.



La baisse de la valeur de réalisation par part de 1.59% s'explique principalement par la baisse de la valeur du patrimoine immobilier à périmètre équivalent et par les travaux immobilisés sur l'exercice 2020.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2020 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2021 est de :

Coefficient	Valeur de retrait en € par part	Valeur IFI en € par part
86,9%	306,00	265,79

Évolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	Nombres de parts au 31/12	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gestion sur retraits ou cessions ^(*) (en € HT)
2015	71 343	2 913 748	2,45%		1 mois	-
2016	68 159	3 137 199	2,34%		1 mois	-
2017	83 362	3 304 803	2,66%		1 mois	-
2018	74 433	3 617 659	2,05%	4	1 mois	76
2019	72 682	4 117 064	1,76%		1 mois	-
2020	100 514	4 404 442	2,28%		1 mois	-

(*) avant rétrocessions aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	299,47	303,43	304,66	310,9	314,04	309,06
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	320,00 €	330,00 €	330,00 €	340,00 €	340,00 €	340,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	322,86 €	330,00 €	333,33 €	340,00 €	340,00 €	340,00 €
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	291,00 €	297,00 €	300,00 €	306,00 €	306,00 €	306,00 €
Dividende versé au titre de l'année (en €)	14,10 €	13,92 €	14,19 €	14,28	13,23 €	
- dont report à nouveau		0,25 €	0,57 €		0,12 €	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,75 €	0,75 €	0,18 €	0,99	0,39 €	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,37%	4,22%	4,25%	4,20%	4,04%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	2,61 €	3,16 €	2,91 €	2,10 €	1,96 €	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	2,64 €	3,19 €	2,88 €	1,98 €	1,85 €	

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

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

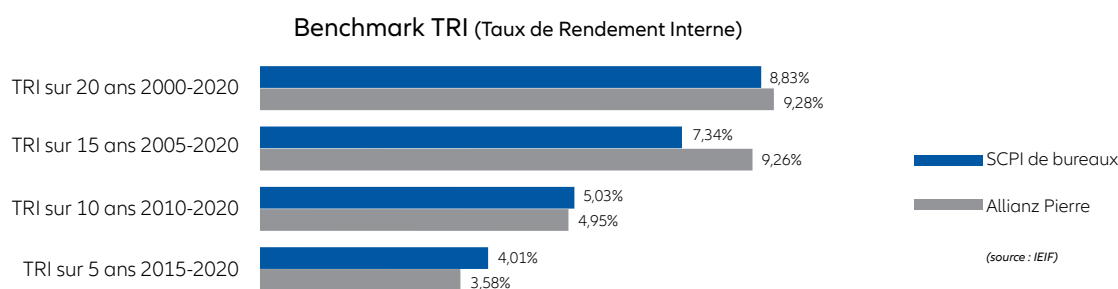
(3) Prix de retrait : il s'agit du montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

(4) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle diminue en 2020, passant de 314,04 € à 309,06 € (-1,59 %).
- le prix de retrait, fixé depuis le 1er septembre 2018 à 306 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2020, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

Taux de rendement interne (TRI)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

Perspectives

Alors que les sommes restant à investir fin 2019 s'élevaient à 77,8 millions d'euros, elles atteignent 173,3 millions fin 2020. Au moment de la rédaction du rapport annuel 2020, 2 acquisitions ont eu lieu :

- **PARIS (75015)**

Le 2 février 2021 a été signée l'acquisition d'un ensemble immobilier tertiaire d'une superficie de 6.248 m² assorti de 100 emplacements de parking, situé au 141 Rue de Javel à PARIS 15ème. Cet immeuble est loué à 100% à un seul locataire. Le prix d'acquisition s'élève à la somme de 77.130.925€ droits compris.



- **VAULX-EN-VELIN (69120)**

Le 18 février 2021 a été signée l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerce au RDC pour une surface de 10.734 m² assorti de 200 emplacements de stationnement en sous-sol. Ce bien dit le « WOOPA » est situé au 10 avenue des Canuts à Vaulx en Velin et est loué à 100% à 13 locataires. Le prix s'élève à la somme de 43.546.900,00 € droits compris.



Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	1 020 811 029	101 125 996	1 121 937 025
- Prime de Fusion	127 770 741	-	127 770 741
Prélèvements sur Prime de Fusion	-8 377 679	-	-8 377 679
Frais de constitution	-	-	-
Cessions d'immeubles	218 918 757	11 790 088	230 708 845
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-10 620 344	-1 563 501	-12 183 846
Plus-values sur cessions immeubles	18 682 839	995 991	19 678 830
Distribution 2020 réserve de plus-value		-1 717 732	-1 717 732
Report à nouveau	8 606 575	29 318	8 635 892
Achat d'immeubles	-1 114 805 273		-1 114 805 273
Titres de participation	-11 867 238	2 729 810	-9 137 428
Travaux immobilisés	-42 888 177	-4 674 878	-47 563 055
Prélèvements sur prime d'émission	-128 458 381	-13 225 583	-141 683 964
= Sommes restant à investir	77 772 848	95 489 509	173 262 357

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros)

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant en €	% du total des revenus	Montant en €	% du total des revenus	Montant en €	% du total des revenus	Montant en €	% du total des revenus	Montant en €	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,40	98,48%	16,49	98,77%	16,45	99,32%	16,55	98,66%	18,17 €	99,44%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,24	1,43%	0,19	1,15%	0,12	0,73%	0,22	1,29%	0,09 €	0,50%
Produits divers	0,01	0,08%	0,01	0,08%	-0,01	-0,05%	0,01	0,05%	0,01 €	0,05%
TOTAL revenus	16,66	100,00%	16,69	100,00%	16,56	100,00%	16,77	100,00%	18,27 €	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,64	9,84%	1,65	9,87%	1,64	9,90%	1,64	9,75%	1,59 €	8,68%
Autres frais de gestion	0,39	2,34%	0,52	3,10%	0,57	3,44%	0,48	2,86%	0,38 €	2,10%
Frais d'augmentation de capital	3,09	18,58%	2,66	15,94%	3,93	23,71%	5,39	32,15%	3,22 €	17,65%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,30	7,80%	1,31	7,83%	0,88	5,31%	1,13	6,71%	2,91 €	15,92%
Charges locatives non récupérées	0,49	2,91%	0,55	3,30%	0,60	3,61%	0,41	2,47%	0,26 €	1,43%
Sous-total charges externes	6,91	41,47%	6,69	40,05%	7,61	45,97%	9,05	53,95%	8,36 €	45,77%
Charges exceptionnelles	1,88	11,27%	0,74	4,41%	0,92	5,56%	3,37	20,11%	-0,03 €	-0,18%
Produits exceptionnels	5,17	31,06%	3,82	22,89%	5,16	31,14%	8,90	53,08%	3,27 €	17,90%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,01 €	0,05%
- autres (travaux à étaler)										
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,01	-0,05%	-0,15	-0,88%	-0,07	-0,42%	-0,06	-0,37%	-0,16 €	-0,86%
- autres	0,14	0,85%	0,10	0,60%	-0,23	-1,36%	0,01	0,06%	0,11 €	0,60%
Sous-total charges internes	-3,15	43,18%	-3,12	27,08%	-4,52	34,97%	-5,57	72,94%	-3,34 €	17,51%
TOTAL charges	3,75	22,54%	3,56	21,35%	3,09	18,66%	3,48	20,72%	5,02 €	27,48%
RÉSULTAT COURANT	12,90	77,46%	13,13	78,65%	13,47	81,34%	13,30	79,28%	13,25 €	72,52%
Variation report à nouveau ⁽³⁾	-0,01	-0,05%	0,75	4,52%	-0,54	-3,26%	-0,51	-3,02%	0,01 €	0,04%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)			-1,45	-8,71%	-0,58	-3,50%	-1,16	-6,92%	-0,38 €	-2,09%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	13,85	77,51%	13,16	78,86%	14,01	84,60%	13,29	79,23%	13,35 €	73,04%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effectives)	0,75	4,35%	0,75	4,49%	0,18	1,09%	0,99	5,90%	0,39 €	2,13%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,10	81,87%	13,91	83,35%	14,19	85,69%	14,28	85,13%	13,74 €	75,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,99	81,25%	13,92	83,37%	14,15	85,45%	14,24	84,87%	13,70 €	74,96%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

⁽³⁾ Le nombre de parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts en jouissance sur l'année civile.

Ce nombre est obtenu en divisant le montant du dividende total versé par la SCPI au titre de l'année par le dividende versé au titre de 2020 pour une part.

Le contrôle interne, la conformité et la gestion des risques

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2020 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
 - Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
 - Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité (risque de contrepartie) ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
 - Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Les actifs considérés comme non liquides ou très peu liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 14 de ses statuts, la SCPI, ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. A ce jour aucune autorisation n'a été donnée.

Calcul du levier :

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

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

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

Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent.

Au 31/12/2020, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 85,04 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.



Allianz Pierre - Immeuble Le Crystallin - Lyon (69)
© obw photographies

**ÉTAT DU PATRIMOINE
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

Comptes annuels

au 31 décembre 2020

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2020

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

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

V – Annexe.

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

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

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2020

	Valeurs bilantielles 2020	Valeurs estimées 2020	Valeurs bilantielles 2019	Valeurs estimées 2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	930 475 427,93	1 169 529 722,00	937 556 485,52	1 197 156 042,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 184 055,28	8 160 000,00	1 218 209,04	7 570 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Gros entretien	-951 914,00		-1 591 120,00	
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	930 707 569,21	1 177 689 722,00	937 183 574,56	1 204 726 042,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
• Immobilisations non contrôlées	9 137 427,69	9 795 490,00	11 867 237,69	12 868 750,00
TOTAL II	9 137 427,69	9 795 490,00	11 867 237,69	12 868 750,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières autres que participations	295 273,54	295 273,54	279 796,32	279 796,32
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	8 013 508,30	8 013 508,30	3 984 389,56	3 984 389,56
• Autres créances	4 563 082,02	4 563 082,02	32 184 459,56	32 184 459,56
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 859 167,19	-1 859 167,19	-1 410 795,49	-1 410 795,49
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement				
• Autres disponibilités	203 693 721,08	203 693 721,08	82 361 346,87	82 361 346,87
TOTAL III	214 706 417,75	214 706 417,75	117 399 196,82	117 399 196,82
Dettes				
• Dettes financières	-10 903 046,95	-10 903 046,95	-10 919 359,82	-10 919 359,82
• Dettes d'exploitation	-7 396 148,72	-7 396 148,72	-12 280 171,38	-12 280 171,38
• Dettes diverses	-19 873 037,92	-19 873 037,92	-16 284 538,65	-16 284 538,65
TOTAL IV	-38 172 233,59	-38 172 233,59	-39 484 069,85	-39 484 069,85
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	265 191,60	265 191,60	579 756,05	579 756,05
• Produits constatés d'avance	-3 057 297,33	-3 057 297,33	-3 177 492,04	-3 177 492,04
TOTAL V	-2 792 105,73	-2 792 105,73	-2 597 735,99	-2 597 735,99
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 113 587 075,33		1 024 368 203,23	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 361 227 290,43		1 292 912 182,98

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	629 910 792,00		43 968 834,00	673 879 626,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	390 900 236,73		57 157 162,00	448 057 398,73
Prélèvement sur prime d'émission	-128 458 380,70		-13 225 582,81	-141 683 963,51
PRIME DE FUSION				
Prélèvement sur prime de fusion	127 770 741,10			127 770 741,10
	-8 377 678,99			-8 377 678,99
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	18 682 838,74	-4 075 893,36	5 071 884,56	19 678 829,94
DISTRIBUTION DE RÉSERVE DE PLUS-VALUE				
			- 1.717.732,38	- 1.717.732,38
RESERVES SUR ELEMENTS D'ACTIFS REMPLACES				
	-10 620 344,42		-1 563 501,17	-12 183 845,59
REPORT À NOUVEAU				
	8 606 574,50	29 317,53		8 635 892,03
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	47 955 253,74	-47 955 253,74	54 200 094,75	54 200 094,75
Acomptes sur distribution	-52 001 829,47	52 001 829,57	-54 672 286,75	-54 672 286,75
TOTAL GÉNÉRAL	1 024 368 203,23	0,00	89 218 872,20	1 113 587 075,33

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2020 (en €)

	2020	2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	64 947 962,12	59 285 779,41
. Produits ayant leur contrepartie en charges	17 844 530,30	7 230 497,85
. Charges facturées	381 597,69	393 885,95
. Produits annexes	149 257,49	296 760,00
. Reprise provisions travaux	639 206,00	222 180,00
TOTAL I : Produits immobiliers	83 962 553,60	67 429 103,21
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	17 617 245,15	7 269 198,82
. Impôts et taxes non récupérés	2 035 972,58	2 108 027,47
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 465 647,83	1 723 788,20
. Gros travaux	1 480 711,13	2 383 131,08
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	34 153,76	34 153,76
. Autres charges immobilières	150 517,00	119 888,71
TOTAL II : Charges immobilières	22 784 247,45	13 638 188,04
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	61 178 306,15	53 790 915,17
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	340 615,18	287 220,90
. Reprise de provisions risques d'exploitation	-	-
. Autres produits	40 427,72	63,49
TOTAL I : Produits d'exploitation	381 042,90	287 284,39
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la Société de gestion	6 487 477,25	5 896 863,50
. Diverses charges d'exploitation	191 893,51	481 902,08
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	788 985,90	324 436,14
. Pertes sur créances irrécouvrables	122 531,43	137 461,34
. Autres charges	306 773,27	281 872,37
TOTAL II : Charges d'exploitation	7 897 661,36	7 122 535,43
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 516 618,46	-6 835 251,04
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	376 019,71	811 603,14
TOTAL I : Produits financiers	376 019,71	811 603,14
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	13 284,36	12 006,36
TOTAL II : Charges financières	13 284,36	12 006,36
RESULTAT FINANCIER	362 735,35	799 596,78
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	5 114,51	83 287,08
. Transfert de charges	13 225 582,81	31 729 853,82
TOTAL I : Produits exceptionnels	13 230 697,32	31 813 140,90
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	13 055 025,61	31 613 148,07
TOTAL II : Charges exceptionnelles	13 055 025,61	31 613 148,07
RESULTAT EXCEPTIONNEL	175 671,71	199 992,83
RESULTAT NET	54 200 094,75	47 955 253,74

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets des terrains et constructions locatives et la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Immobilisations financières

« A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont comptabilisées, à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables. »

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les autres parts et actions des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont évaluées à leur valeur d'utilité. Si, à la date de clôture, la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. La cession des titres non contrôlés est comptabilisée en résultat financier.

Capitaux propres

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

- les frais d'établissement

- les commissions de souscription,

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

A compter de l'exercice 2020, les appels de provisions sur charges d'entretien auprès des locataires sont enregistrées en produits immobiliers ; en contrepartie, les charges récupérables sont comptabilisées en charges immobilières ayant en contrepartie un produit. Ceci est sans impact sur le compte de résultat. Avant 2020, les produits et charges correspondantes étaient comptabilisés par l'intermédiaire d'un compte de bilan.

Produits de l'activité immobilière :

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

- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

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

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.
- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :
- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
- les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.
- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.
Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretien sont inscrites au compte 6048 « Gros entretien ».
Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».
- Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « dépréciations pour créances douteuses ». Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses ».

Provisions pour gros entretien - Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

Tel qu'indiqué dans l'article 131-35 : « Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. A défaut du coût de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 951.914 € au 31 décembre 2020, est présenté en page 22 du rapport annuel 2020.

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

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

État du patrimoine

Placements immobiliers

Information globale des placements immobiliers par nature

cf. tableau de Composition du patrimoine p.11

Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

cf. tableau de Composition du patrimoine p.11

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2020		2019	
Valeur nette comptable		931 659 483,21		938 774 694,56
Coût historique	925 485 876,11		933 428 327,78	
Constructions en cours	4 989 551,82		4 128 157,74	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	-532 215,76		-498 062,00	
Valeur actuelle (selon les expertises)		1 177 689 722,00		1 204 726 042,00

ETAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	Exercice N-1 31 décembre 2019	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	Exercice N 31 décembre 2020
Immobilisations locatives	939 272 756,56	4 359 660,37	-9 759 250,58	-1 681 467,38	932 191 698,97
Valeur hors amortissements	939 272 756,56				932 191 698,97
Valeur brute des titres de participation ⁽¹⁾	11 867 237,69		-2 729 810,00		9 137 427,69

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

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	Exercice N-1 31 décembre 2019	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2020
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	498 062,00	34 153,76		532 215,76
Provision pour créances douteuses	1 410 795,49	788 986,88	340 615,18	1 859 167,19
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	1 591 120,00	534 750,00	1 173 956,00	951 914,00
Provision pour risques et charges		0,00		0,00

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

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

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

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

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

Immobilisations financières contrôlées

Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU	1000	7 270 190,00	7 818 870,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA ⁽¹⁾	18,3422	1 867 237,69	1 976 620,00	43 419 314,14	577 267,99	43 996 582,13	4,49%

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2020		2019	
Immobilisations financières autres que participations		295 273,54		279 796,32
Fonds de Roulement Syndics	295 273,54		279 796,32	

CRÉANCES	2020		2019	
Locataires et comptes rattachés		8 013 508,30		3 984 389,56
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 859 167,19		-1 410 795,49
Autres créances		4 563 082,02		32 184 459,56
Taxes et TVA sur factures à récupérer	763 247,88		23 395 002,95	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	3 948 394,29		4 255 536,94	
Dividendes sur titres de participation	-		181 500,00	
Soldes débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	1 516,35		1 516,35	
Soldes débiteurs des comptes de Notaires				
Cautions sur immeuble en construction	2 000 000,00		2 000 000,00	
Soldes débiteurs des souscripteurs	-2 150 076,50		2 350 903,32	
	Total	10 717 423,13	Total	34 758 053,63

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2020		2019	
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance plus de 4 mois				
Disponibilités		203 693 721,08		82 361 346,87
	Total	203 693 721,08	Total	82 361 346,87

DETTES	2020		2019	
Dettes financières				
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires		10 903 046,95		10 919 359,82
Dettes d'exploitation		7 396 148,72		12 280 171,38
Fournisseurs à payer	8 123 375,82		7 659 716,12	
Fournisseurs d'immobilisations à payer				
Société de gestion	2 594 163,15		2 314 998,19	
TVA sur factures non encore encaissées	908 764,81		612 172,89	
Charges sociales à décaisser	-844,88			
Dossiers sinistres en cours	517 636,49		502 692,77	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	-4 746 946,67		1 190 591,41	
Dettes diverses		19 873 037,92		16 284 538,65
Retraits de parts de décembre à régler aux associés	677 680,35		619 825,35	
Solde de l'acompte du 4 ^e trimestre à régler	16 814 325,77		13 999 166,33	
Dividendes à régulariser	1 725 110,07		1 454 648,93	
Impôts et taxes à décaisser	655 921,73		210 898,04	
	Total	38 172 233,59	Total	39 484 069,85

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser : 1.717.336,85 €
- divers : 7.763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2020		2019	
Travaux à charge des locataires ⁽¹⁾		265 191,60		579 756,05
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽²⁾		-3 057 297,33		-3 177 492,04

⁽¹⁾ Il s'agit des travaux réglés par Allianz Pierre et facturés aux locataires sous forme de surloyers. Cela concerne essentiellement l'immeuble du Boulevard Ney.

⁽²⁾ Les produits perçus d'avance correspondent à la couverture des coûts futurs de la commercialisation et des aléas liés aux suites de l'incendie de la galerie de Nantes la Chatelaine pour 70 000€, à plusieurs indemnités perçues d'avance pour 415 029,24€, ainsi que les loyers encaissés concernant l'année 2021 pour 2 572 268,09€.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2020		2019	
Capital				
- Augmentation du Capital de 287 378 parts en 2020		43 968 834,00		76 408 965,00
- Augmentation de la Prime d'Emission de 287 378 parts en 2020		57 157 162,00		95 859 923,00
Prélèvement sur prime d'émission		-13 225 582,81		-31 731 487,45
- Commissions de souscription	-13 359 113,20		-19 567 663,76	
- Frais d'acquisition	133 530,39		-12 163 823,69	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		5 071 884,56		6 286 819,52
- Pour 2020 : Henri Sellier	-1 238 292,52		-4 505 800,00	
- Pour 2020 : Valette	5 019 072,98		11 911 903,08	
- Pour 2020 : Cernuschi	1 394 657,91		57 701,21	
- Pour 2020 : Jouy	-103 553,81		-373 641,81	
			116 847,00	
			-920 189,96	
Réserves sur éléments d'actif remplacés ⁽¹⁾		-3 281 233,55		-4 185 294,81
Résultat de l'exercice		54 200 094,75		47 955 253,74
Acompte sur distribution		-54 672 286,75		-52 001 829,57
		TOTAL	TOTAL	138 592 349,43
		89 218 872,20		

⁽¹⁾ Dont distribution de plus values immobilières : 1 717 732,38€.

Compte de résultat

	2020	2019
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	64 947 962,12	59 285 779,41
Produits ayant leur contrepartie en charges	17 844 530,30	7 230 497,85
- Refacturation impôts fonciers	5 781 772,85	5 503 479,89
- Refacturation taxes sur les bureaux	3 043 001,50	1 738 850,16
- Refacturation assurances	25 264,18	-11 832,20
- Provisions sur charges facturées ⁽¹⁾	8 994 491,77	
- Refacturation de charges forfaitaires et divers	381 597,69	393 885,95
Produits annexes		
- Indemnités de loyers et de remise en état des locaux	149 257,49	296 760,00
Reprise de provisions pour gros entretien	639 206,00	222 180,00
TOTAL I : Produits Immobiliers	83 962 553,60	67 429 103,21
Charges de l'activité immobilière		
Impôts et charges refacturés aux locataires	17 617 245,15	7 269 198,82
- Impôts fonciers	5 560 328,51	5 503 479,89
- Taxes sur les bureaux	3 043 001,50	1 738 850,16
- Assurances	19 423,37	26 868,77
- Charges facturées ⁽¹⁾	8 994 491,77	
Impôts, taxes, et assurances non récupérés	2 035 972,58	2 108 027,47
- Impôts fonciers	522 366,43	657 938,25
- Taxes sur les bureaux	177 149,68	386 540,30
- CVAE	993 999,78	865 695,22
- TVA non récupérable	342 456,69	197 853,70
- Assurances non récupérées		
Charges non récupérables du patrimoine locatif	1 465 647,83	1 723 788,20
Gros entretien selon plan pluriannuel	1 480 711,13	2 383 131,08
Dotation aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel		
Dotation amortissements des immobilisations corporelles	34 153,76	34 153,76
Honoraires d'expertises	62 466,00	89 555,76
Contribution sur les revenus locatifs	88 051,00	30 332,95
TOTAL II : Charges Immobilières	22 784 247,45	13 638 188,04
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	61 178 306,15	53 790 915,17

⁽¹⁾ A compter de l'exercice 2020, les appels de provisions sur charges sont enregistrés en compte de résultat.

	2020	2019
Produits d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses	340 615,18	287 220,90
Autres produits	40 427,72	63,49
- Reprise de provisions devenues sans objet		
- Divers	40 427,72	63,49
TOTAL I : Produits d'Exploitation	381 042,90	287 284,39
Charges d'exploitation		
Diverses charges d'exploitation	7 590 888,09	6 840 663,06
- Rémunération de la Société de Gestion	6 435 420,02	5 819 474,03
- Rémunération des gérants extérieurs	52 057,23	77 389,47
- Honoraires divers	94 062,07	133 778,19
- Honoraires de location	97 831,44	348 123,89
- Provision pour créances douteuses	788 985,90	324 436,14
- Pertes sur créances irrécouvrables	122 531,43	137 461,34
Autres charges	306 773,27	281 872,37
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	203 943,24	172 649,53
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	72 219,62	85 316,33
- Cotisations diverses	30 600,75	23 888,18
- Autres charges	9,66	18,33
TOTAL II : Charges d'Exploitation	7 897 661,36	7 122 535,43
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 516 618,46	-6 835 251,04

	2020		2019	
Produits financiers		376 019,71		811 603,14
- Produits sur titres de participation	375 479,54		782 260,00	
- Intérêts de retard	540,17		29 343,14	
TOTAL I : Produits Financiers		376 019,71		811 603,14
Charges Financières		13 284,36		12 006,36
- Frais bancaires	13 284,36		12 006,36	
TOTAL II : Charges Financières		13 284,36		12 006,36
RESULTAT FINANCIER		362 735,35		799 596,78

Produits exceptionnels				
- Indemnités procédures judiciaires		2 057,08		83 287,08
- Produit sur cession de partie commune		3 057,43		
- Transfert de charges		13 225 582,81		31 729 853,82
. Frais d'acquisition	-133 530,39		12 162 190,07	
. Commissions de souscriptions	13 188 328,00		19 450 958,00	
. TVA non récupérable afférente aux souscriptions	170 785,20		116 705,75	
TOTAL I : Produits Exceptionnels		13 230 697,32		31 813 140,90
Charges Exceptionnelles				
- Commissions de souscriptions	13 188 328,00		19 450 958,00	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions				
- Frais et droits sur acquisitions	-133 530,39		12 162 190,07	
- Régularisation des charges	228,00			
TOTAL II : Charges Exceptionnelles		13 055 025,61		31 613 148,07
RESULTAT EXCEPTIONNEL	TOTAL	175 671,71	TOTAL	199 992,83

RESULTAT NET		54 200 094,75		47 955 253,74
---------------------	--	----------------------	--	----------------------

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2020
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société gérante	6 435 420,02
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société gérante	13 188 328,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société gérante	314 600,00

Evénements postérieurs à la date de clôture

Deux acquisitions ont eu lieu au mois de février 2021 :

Paris 15ème, le 2 février 2021, un ensemble immobilier tertiaire d'une superficie de 6.248 m², assorti de 100 emplacements de parking, situé au 141 Rue de Javel loué à 100% à un seul locataire. Le prix de l'acquisition est de 77.130.925 € droits compris.

Vaulx en Velin (69120), le 18 février 2021 un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerce au RDC pour une surface de 10.734 m², assorti de 200 emplacements de stationnement en sous-sol, situé au 10 avenue des Canuts loué à 100% à 13 locataires. Le prix de l'acquisition est de 43.546.900,00 € droits compris.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Principes généraux

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

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Le personnel d'Immovalor Gestion n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération. Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

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

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

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques⁽¹⁾. Les membres du Comité de Direction d'Immovalor Gestion sont considérés dans leur ensemble comme des preneurs de risques.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2020 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2020 (€)	Primes variables perçues en 2020 (au titre de 2019) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	44,6	3 291 611	408 156
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,7	1 434 059	243 958

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

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 29 juin 2020 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2019 les 5 novembre 2020 et 12 avril 2021.

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

Rapport sur l'activité de l'exercice :

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2020.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2020 un résultat de 54.200.094,75 € soit une hausse de 13,02 % par rapport à 2019.

Malgré la crise sanitaire, ce résultat est l'évidence d'un effort conjoint des équipes d'Immovalor Gestion qui repose sur :

- La collecte d'Allianz Pierre
- Une progression du taux d'occupation financier
- L'impact en année pleine des deux plus gros investissements de votre SCPI en 2019.
- L'amélioration du parc existant avec des travaux réalisés sur le parc immobilier et la croissance des objectifs sociaux et environnementaux.

Le résultat moyen par part en jouissance s'élève à 13,25 € à comparer à 13,30 € en 2019 (-0,38 %).

Ce résultat autorise une distribution de 13,74 € par part, décomposée comme suit : i) un dividende de 13,23 € par part en jouissance, ii) un versement de 0,12 € par part en jouissance de Report à nouveau, iii) et un versement de 0,39€ par part effective sur plus-values de cessions, soit au total un versement aux associés de 56.390.019,23 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (252,83 €), de réalisation (309,06 €) et de reconstitution (365,36 €) de la part.

Compte tenu de la crise sanitaire, et des deux acquisitions reportées au premier trimestre 2021, votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine de 1.177.689.723 €, soit une baisse de -2,24% et après cessions des immeubles de l'exercice 2020 d'une revalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant à -1,12% (après cessions des immeubles intervenues en 2020).

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

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

Fait à Paris La Défense, le 12 avril 2021
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Nicolas BOULET

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet

CS 30051

92800 PUTEAUX

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessous, nous attirons votre attention sur le changement de présentation relatif aux appels de provisions sur charges d'entretien décrit dans la note « II- Règles de comptabilisation de l'activité immobilière – produits et charges » de l'annexe aux comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2021
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

Rapport spécial du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet

CS 30051

92800 PUTEAUX

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la société de gestion :

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

a) Une commission de souscription

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

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

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 13 188 328 €.

b) Une commission de gestion

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

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

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

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

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 6 435 420 €.

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2% hors taxes du produit des ventes constatées par acte notarié.

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

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

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

Au titre de 2020, cette s'élève à 314 600 €.

d) Une commission de cession de 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.

Ces commissions sont facturées par la société de gestion directement aux associés et n'ont pas d'impact sur les comptes de votre société.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2021
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker

Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 54.200.094,75 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2020, soit	54.200.094,75 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	8.635.892,03 €
	<hr/>
Donne un résultat distribuable de	62.835.986,78 €

Il est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, la proposition d'affectation suivante :

• Au titre du dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat à concurrence de	54.672.286,85 €
• Report à nouveau	8.163.699,93 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la distribution de la réserve de plus ou moins-values de cessions d'immeubles pour 1.717.731,38 €. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 31 janvier 2021 sous forme d'un versement de 0,39 € par part détenue au 31 décembre 2020.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 252,83 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 309,06 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 365,36 € par part.

Huitième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).



Allianz Pierre - 130-136 rue de Sily - Boulogne-Billancourt (92)

immovalor 
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 