



Montreuil - Le Passage

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Rapport annuel 2024

Sommaire rapport annuel 2024

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

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

- **Sylvain CORIAT**
Président du Conseil d'administration
- **Christian CUTAYA**
Directeur général
- **Florian DUSSERT**
Directeur général adjoint
- **Kévin GSELL**
Directeur général adjoint
- **Nathalie HASSID**
Directrice générale adjointe

Conseil de surveillance

Président :

Allianz Retraite
Représentée par Monsieur Nicolas BOULET

Membres :

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

Commissaire aux comptes

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

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 22 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 2024.

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 2024 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux comptes.

Préambule

A la mi-année 2024, la banque centrale européenne est entrée dans un nouveau cycle monétaire avec une première baisse des taux directeurs. Elle intervient dans un contexte de ralentissement de l'inflation et de l'activité économique à la suite d'une période de hausse des taux courts entre juillet 2022 et septembre 2023. Cette baisse et celles qui ont suivi ont permis d'enregistrer des taux directeurs à 3,00 % à la fin 2024 et de donner davantage de visibilité aux agents économiques.

Dans ce contexte, les marchés immobiliers ont connu une année 2024 hétérogène. Le premier semestre a confirmé le ralentissement du marché observé au cours des deux années précédentes tandis que la deuxième moitié de l'année est venue donner une dynamique timide avec plusieurs transactions sur les marchés centraux notamment parisiens.

La stratégie mise en place par Allianz Immovalor pour votre SCPI a permis d'enregistrer une performance résiliente avec un taux de distribution maintenu à 4,01 % (sur la base du prix de la part au 01.01.2024) et un prix de part en baisse de seulement - 5,88 % depuis le début de la crise. Cette résilience des indicateurs financiers est le reflet de la qualité du patrimoine prime de votre SCPI mais aussi du travail des équipes d'acquisition, de gestion et d'asset management.

Les conditions de marché particulières engendrées par le régime de taux directeurs élevés (faible liquidité, baisse du volume de transactions, baisse des valorisations) ont généré l'apparition d'opportunités d'investissements avec une vraie dichotomie entre prix d'échange et valeur intrinsèque des actifs immobiliers. Dans ces conditions, les équipes d'Allianz Immovalor ont réalisé l'acquisition d'un immeuble d'angle situé rue de Rome au cœur du quartier d'affaires de Paris. Cet investissement réalisé à un taux de rendement supérieur à l'inertie locative permet de renforcer la capacité distributive de la SCPI. De plus la revalorisation post-acquisition de cet actif a permis une création de valeur immédiate pour les associés à laquelle viendront s'ajouter les loyers perçus.

Sur le plan locatif, la deuxième moitié de l'année 2024 a été marquée par des départs de locataires sur quelques actifs à risques en région parisienne. Ces mouvements suivent la dynamique de marché observée : une tendance à la réduction des surfaces prises à bail à moindre coût dans les marchés secondaires pour se repositionner dans les marchés centraux à proximité des transports et des services notamment dans Paris intra-muros. Votre SCPI est donc bien positionnée pour saisir ce momentum de marché avec un portefeuille significativement exposé à Paris. Le travail d'Asset Management, consistant à anticiper les échéances locatives afin de limiter au maximum la durée de la vacance et réaliser des arbitrages d'actifs présentant un risque immédiat ou futur, a permis un maintien du TOF moyen sur l'année à 88,80 %.

Allianz Immovalor pour le compte de votre SCPI poursuit un plan d'arbitrage précis visant les actifs présentant un risque immédiat ou futur. Cette stratégie opportuniste permet de dégager des plus-values distribuables ainsi que des capacités financières pouvant être déployées sous forme de CAPEX dans les actifs existant ou réinvesti dans de nouvelles acquisitions.

L'année 2025 s'ouvre dans une période d'incertitudes géopolitiques, politiques et budgétaires même si la légère amélioration des conditions de financement pourrait apporter un peu de visibilité aux investisseurs, dans l'intérêt de la liquidité. Les volumes attendus à l'investissement restent très mesurés et les opérations d'investissement se complexifient. Toute collecte nouvelle permettra de rétablir la capacité d'investissement de votre SCPI et saisir les opportunités de marché afin de créer la performance future en réalisant des acquisitions sur des taux relatifs.

Malgré ces incertitudes, votre SCPI continue de bénéficier d'excellents fondamentaux avec un patrimoine de qualité travaillé au quotidien par les équipes d'Allianz Immovalor afin de générer un revenu récurrent stable pour les associés.

Pour la SCPI Allianz Pierre, les tendances les plus marquantes de 2024 se résument comme suit :

L'acquisition d'un immeuble prime entièrement loué situé rue de Rome dans le quartier d'affaires de Paris le 06/06/2024. Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 30,33 M€ AEM, à un taux de rendement, relatif supérieur à 5 %, qui contribuera positivement à la capacité distributive de la SCPI. Cet actif vient par ailleurs renforcer l'exposition de la SCPI à des secteurs tertiaires résilients, en prenant une position emblématique face à la gare Saint-Lazare.

Le 26/04/2024, la SCPI a pris livraison de la propriété en VEFA acquise 10/02/2022. Cet immeuble de 9 600 m² acquis en blanc a été loué entièrement à une entreprise de premier plan pour une durée ferme de 9 ans au loyer prime de la zone.

Dans l'optique de concentration du patrimoine sur les secteurs les plus résilients et de rotation du portefeuille, Allianz Immovalor déploie pour votre SCPI un plan d'arbitrage visant (i) à se séparer

des actifs ne répondant plus aux attentes des locataires et (ii) à vendre de manière opportuniste des actifs non stratégiques. Dans ce cadre, 9 cessions (dont 5 partielles) ont été réalisées générant une plus-value nette comptable de 11,2 M€.

Sur le plan locatif, bien que de nombreux départs de locataires soient venus peser sur le TOF en fin d'année, le travail d'Asset Management et de Property Management s'est poursuivi avec :

- La signature ou le renouvellement de 34 baux pour un total de 32 663 m²
- Le maintien du taux d'occupation financier moyen sur l'année à 88,80 %

Le travail quotidien des différentes équipes a ainsi permis d'enregistrer un résultat lié à l'activité immobilière en hausse de 3,40 % par rapport à 2023 (malgré une baisse du résultat net de 3,42 %) et une baisse limitée de - 5,88 % de la valeur de la part.

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 1 000 000 000 € lors de l'assemblée des associés du 29 juin 2020.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2024, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2024 à 780 039 441 € divisé en 5 098 297 parts réparties entre 25 517 associés. Ce montant a été publié au BALO du 17 janvier 2025.

Capital social maximum	1 000 000 000 €	
Capital effectif	780 039 441 €	(779 756 850 € au 31/12/2023)
Nombre de parts	5 098 297	(5 096 450 au 31/12/2023)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	25 517	(25 252 au 31/12/2023)

Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€) ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€) ⁽²⁾	Prix de souscription d'une part au cours de l'année (€) ⁽³⁾
2020	673 879 626	43 968 834	4 404 442	21 546	13 188 328	340
2021	711 316 890	86 987 844	4 649 130	22 484	12 113 316	340
2022	762 240 186	116 608 950	4 981 962	24 011	14 762 358	340
2023	779 756 850	45 567 378	5 096 450	25 252	10 534 050	340
2024	780 039 441	6 704 756	5 098 297	25 517	6 172 820	340 / 320

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2024, prime d'émission incluse, est de 61 728 200 € et le montant total des retraits s'établit à 55 023 444 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

⁽³⁾ A partir du 16 septembre 2024 le prix de souscription d'une part est passé à 320 €.

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 1^{er} septembre 2016 à 330 € pour une part et en conséquence le prix de retrait en vigueur est passé à 297 €. Le prix de souscription a à nouveau été relevé le 1^{er} septembre 2018 à 340 € pour une part (prix de retrait en vigueur à 306 €). Le 16 septembre 2024, le prix de souscription a été baissé à 320 € pour une part et le prix de retrait en vigueur est passé à 288 €.

Marché des souscriptions / retraits

• Souscriptions

Les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 320 € se décomposant en :

SOUSCRIPTIONS			
	Prix de souscription	Valeur nominale	Prime d'émission*
En € par part	320 €		
Décomposée		153 €	167 €

*y compris commissions de souscription de 10 % HT.

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

• Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer, auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 288 € par part déterminé comme suit :

	Prix de souscription	Diminution de 10 %	Prix de retrait
Retraits	340 €	32 €	288 €

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

Au cours de l'exercice 2024, la collecte totale s'est élevée à 61 728 200 € et a permis de satisfaire les demandes de retraits pour un montant de 55 023 444 €. **Au 31 décembre 2024, il n'y avait pas de parts en attente de retrait.**

Modalités des retraits

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

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

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

Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2024, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire.

Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Allianz Immovalor a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2024.

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2024 et 2023

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2024
PARIS												
1er Arrondissement												
25 rue du Louvre	01/05/1998		Divers	1881	1 853	1 853	4 593 061	1 903 710	6 496 771	sept - 23		
9 boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	549	549	3 963 674	227 864	4 191 538	sept - 23		
2ème Arrondissement												
30 avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	225	809 504	384 015	1 193 519	sept - 23		
6ème Arrondissement												
82 boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	139	70	365 878	296	366 174	sept - 23		
7ème Arrondissement												
92 rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	127	731 755	2 421	734 176	sept - 23		
32 avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	394	394	1 478 429	5 431	1 483 860	sept - 23		
8ème Arrondissement												
8 rue la Boétie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	205	419 235	52 565	471 800	sept - 23		
20 avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 204	2 204	1 158 613	3 124 008	4 282 620	oct - 23		
5 rue de la Renaissance	01/04/1985		Bureaux	1900	132	132	296 729	37 500	334 230	sept - 23		
36-38 rue des Mathurins	06/12/1983		Divers	1910	530	530	633 909	120 249	754 157	sept - 23		
40 rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	569	569	373 500	116 552	490 052	sept - 23		
174 boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	306	1 834 419	231 368	2 065 787	sept - 23		
10 square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	596	596	1 253 232	787 840	2 041 072	sept - 23		
42 rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	389	389	309 844	242 254	552 098	sept - 23		
4 rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	481	2 037 045	329 078	2 366 124	sept - 23		
25 rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	1 553	6 274 802	1 697 078	7 971 879	sept - 23		
38 rue des Mathurins	03/09/1986		Bureaux	1910	403	403	667 314	221 425	888 739	sept - 23		
5-7-9 rue de Rome	06/06/2024		Bureaux	1945	2 373	2 373	30 352 875	0	30 352 875	nov - 24		
9ème Arrondissement												
20 bis rue Lafayette (indivision chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	2 965	1 483	1 986 411	2 407 312	4 393 723	sept - 23		
10ème Arrondissement												
44 quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	823	5 088 558	361 502	5 450 059	févr - 23		
11ème Arrondissement												
88 rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	1 464	739 378	242 528	981 906	sept - 23		
12ème Arrondissement												
83-85 rue Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 499	2 499	12 098 588	131 821	12 230 409	févr - 23		
62-68 rue Jeanne d'Arc (indivision non chef de file 50%)	01/08/2023		Bureaux	2021	9 781	4 890	62 083 514	0	62 083 514	déc - 23		
14ème Arrondissement												
15-19 rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	583	1 250 000	27 353	1 277 353	févr - 23		
15ème Arrondissement												
36/38 avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	205	1 097 633	11 427	1 109 060	sept - 23		
1 place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	125	125	604 880	450	605 330	sept - 23		
2/2 bis Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	1 689	9 000 000	351 696	9 351 696	févr - 23		
12-14 rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	273	644 783	33 458	678 241	sept - 23		
110 boulevard de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	193	809 895	47 165	857 059	sept - 23		
18 rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	516	2 553 956	109 016	2 662 972	sept - 23		
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977	Partielle	Bureaux	1976	1 359	1 359	1 205 032	856 258	2 061 290	oct - 23		
45 rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	468	621 992	106 365	728 357	sept - 23		
141 rue de Javel	02/02/2021		Commerce	2014	6 250	6 250	71 857 046	35 904	71 892 950	sept - 21		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2024
PARIS												
16ème Arrondissement												
15 rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	635	4 000 000	35 733	4 035 733	sept - 23		
140/146 avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	39	381 123	500	381 623	sept - 23		
14 rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	186	1 086 870	13 439	1 100 309	sept - 23		
37 avenue D'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	400	400	1 966 592	163 259	2 129 851	sept - 23		
23 avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	192	180 652	23 367	204 019	sept - 23		
193 avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	123	62 504	500	63 004	sept - 23		
22 rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	19/01/2024	Bureaux	1880	241	241	0	0	0	sept - 23		
53 avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	355	617 419	354 117	971 536	sept - 23		
13-15 rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	545	1 341 551	141 665	1 483 217	sept - 23		
11 bis rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960	-	-	133 027	0	133 027	sept - 23		
25 avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 627	1 554 980	1 908 499	3 463 479	sept - 23		
2/4 rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 451	1 451	7 433 446	483 053	7 916 499	sept - 23		
17ème Arrondissement												
32 rue d'Armaille	01/10/1984		Bureaux	1850	475	475	1 494 490	211 968	1 706 459	sept - 23		
40 bis rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	245	209 617	268 373	477 991	sept - 23		
36-38 rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	356	228 674	500	229 174	sept - 23		
30 rue de Chazelles	31/12/1999		Parkings					0	0			
18ème Arrondissement												
78/80 boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 251	9 251	53 923 000	1 185 297	55 108 297	août - 20		
Total Paris					58 342	51 899	303 809 429	18 996 176	322 805 605		459 260 000	509 425 000
ILE-DE-FRANCE												
77 - TRILPORT												
86 avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	2 617	3 150 000	7 150	3 157 150	oct - 24		
78 - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX												
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	7 087	14 250 000	1 683 326	15 933 326	sept - 20		
78 - SAINT-GERMAIN-EN-LAYE												
20 quater rue Schnapper	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	2 347	3 807 707	210 441	4 018 147	sept - 23		
78 - VERSAILLES												
53-55 rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	2 086	1 681 708	76 012	1 757 720	sept - 23		
45 rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	187	514 033	139 513	653 547	sept - 23		
91 - BOUSSY-SAINT-ANTOINE												
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	794	1 000 000	81 396	1 081 396	janv - 23		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT												
25 rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	252	252	988 312	11 564	999 876	déc - 23		
91 rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	543	603 698	952	604 650	sept - 23		
64/66 rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	1 809	7 670 724	540 460	8 211 184	sept - 23		
50/52 rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	1 098	4 950 000	1 004 402	5 954 402	févr - 23		
49 rue de Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	1 630	6 030 166	854 894	6 885 059	sept - 23		
67 rue de Bellevue	30/12/1999		Parkings		-	-	46 192		46 192			
130/136 rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	7 721	39 815 360	395 307	40 210 667	déc - 23		
52/54 rue de Bellevue	21/11/1991		Parkings		-	-	9 147		9 147			
110 - 112 boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 102	1 102	3 000 197	412 771	3 412 967	sept - 23		
127-129 rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	4 187	17 608 000	1 888 152	19 496 152	sept - 23		
92 - CHATILLON												
140/166 avenue de la République (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		20 143	10 072	61 475 000	120 270	61 595 270	sept - 24		
92 - CLICHY-SUR-SEINE												
6 rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 160	1 779 571	275 994	2 055 565	sept - 23		
92 - COURBEVOIE												
52/54 rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	1 940	7 347 410	118 469	7 465 879	sept - 23		
2 boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	1 972	6 501 700	1 103 188	7 604 888	sept - 23		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX												
141 avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987	30/09/2024	Bureaux	1980	1 685	562	0	0	0	sept - 23		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2024
ILE-DE-FRANCE												
92 - LEVALLOIS PERRET												
16 rue Antonin Reynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 377	1 377	3 507 429	751 039	4 258 468	sept - 23		
16 rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux	1989	866	866	3 659 434	487 203	4 146 637	sept - 23		
38 rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 954	1 954	8 433 075	768 237	9 201 312	févr - 23		
70 rue Marius Aujan	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	1 994	9 650 000	69 508	9 719 508	sept - 23		
14 place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018		Bureaux	1992	5 996	5 996	37 846 752	1 123 795	38 970 547	sept - 23		
41/43 Avenue Aristide Briand	19/03/2013		Parkings				0	0	0			
91/95 rue Anatole France	19/03/2013		Parkings				0	0	0			
40 rue Chaptal	19/03/2013		Parkings				0	0	0			
92 - MONTROUGE												
9 bis rue Delerue	30/06/1989	30/01/2024	Bureaux	1981			0	0	0	déc - 23		
11/19 rue de la Vanne	29/11/2019		Bureaux		19 290	19 290	110 130 328	215 130	110 345 457	sept - 20		
92 - NANTERRE												
126 avenue Georges Clemenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 428	1 428	2 269 966	17 684	2 287 649	déc - 23		
92 - NEUILLY-SUR-SEINE												
173 avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	1 239	6 520 000	618 033	7 138 033	sept - 23		
11 boulevard Jean Mermoz	23/02/2023		Bureaux	2023	2 861	2 861	44 851 260	15 626	44 866 886	juil - 23		
92 - SEVRES												
6/8 avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	3 585	10 500 000	356 684	10 856 684	déc - 23		
92 - SURESNES												
10 rue Chevreul	20/10/2015	Partielle	Bureaux	1992	2 640	2 640	9 328 173	102 636	9 430 808	sept - 21		
28 rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	2 639	17 007 125	913 306	17 920 431	sept - 21		
93 - BAGNOLET												
1 rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	4 826	2 200 517	794 362	2 994 879	sept - 23		
93 - MONTREUIL												
66 rue de Lagny / 27 rue Cuvier	10/05/2022		Bureaux	2024	9 712	9 712	85 251 681	0	85 251 681	oct - 24		
93 - NOISY-LE-GRAND												
409 place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	4 639	9 608 130	124 434	9 732 564	sept - 21		
93 - PANTIN												
5-13 rue Auger	01/12/1989	19/07/2024	Bureaux	1990			0	0	0	juil - 23		
93 - ROMAINVILLE												
110 avenue Gaston Rousset	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	7 751	18 078 950	2 323 425	20 402 375	oct - 24		
93 - SAINT-OUEN												
2 rue Paulin Talabat (indivision non chef de file 40%)	14/12/2022		Bureaux	2008	15 927	6 371	44 760 000	0	44 760 000	juil - 23		
94 - CACHAN												
8 rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	1 805	3 538 148	373 419	3 911 567	sept - 23		
94 - CHARENTON-LE-PONT												
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	5 262	29 153 896	101 189	29 255 085	oct - 22		
94 - CRETEIL												
2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	5 276	15 317 514	119 811	15 437 326	oct - 23		
94 - FONTENAY SOUS BOIS												
PERIPOLIS II 16 avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	8 019	1 604	4 386 839	550 946	4 937 784	sept - 23		
94 - LE KREMLIN-BICETRE												
21 avenue Eugène Thomas (indivision non chef de file 50%)	01/04/1990		Divers	1989	6 002	3 001	5 326 575	0	5 326 575	sept - 23		
94 - ORLY (*)												
2-10 rue des Oliviers	01/06/1994	16/12/2022	Entrepôts	1974			426 004	0	426 004	sept - 18		
94 - VINCENNES												
Avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 127	1 067 143	940 089	2 007 232	juil - 23		
Total Ile-de-France					176 574	146 406	665 047 862	19 690 813	684 738 675		627 626 478	575 096 004

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2024
Région												
06 - ANTIBES												
Angle 1ère et 2ème Avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	216	614 000	9 120	623 120	août - 23		
06 - BIOT												
776 rue Albert Caquot	28/01/2022		Bureaux	2021	9 409	9 409	45 851 160	43 244	45 894 404	sept - 22		
13 - AIX-LES-MILLES												
450 avenue Galilée	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	2 747	5 900 000	131 793	6 031 793	févr - 23		
17 - TONNAY-CHARENTE												
Lieudit La Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 616	7 616	2 614 981	1 252 690	3 867 671	févr - 23		
31 - TOULOUSE												
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	9 488	16 900 000	66 627	16 966 627	oct - 21		
33 - MERIGNAC												
3 Impasse Rudolf Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	2 092	4 538 780	103 082	4 641 862	sept - 23		
15-17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	9 534	17 800 000	277 457	18 077 457	sept - 21		
44 - NANTES												
20 rue Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	2 112	2 112	11 766 116	465 049	12 231 165	juil - 23		
59 - LOOS-LEZ-LILLE												
220 avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	11 741	27 484 600	411 745	27 896 345	sept - 23		
62 - CALAIS												
32 rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	1 553	2 850 000	22 500	2 872 500	févr - 23		
62 - EPERLECCQUES												
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	5 097	3 150 000	-78 764	3 071 236	juil - 23		
67 - SCHILTIGHEIM												
11A/11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	3 905	3 905	9 481 778	42 575	9 524 353	sept - 21		
67 - STRASBOURG												
3 rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	540	540	533 038	92 759	625 797	août - 23		
68 - MULHOUSE												
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	4 408	1 102	5 182 679	0	5 182 679	oct - 23		
69 - LYON												
20 place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 733	2 733	7 901 198	440 492	8 341 690	août - 23		
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	3 823	3 823	26 420 000	166 618	26 586 618	sept - 22		
69 - SAINT-PIERRE												
575/655 allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	5 886	5 886	19 145 358	69 069	19 214 427	oct - 24		
69 - VAULX-EN-VELIN												
10 avenue des Canuts	18/02/2021		Bureaux	2011	10 192	10 192	40 779 900	91 048	40 870 948	oct - 22		
72 - LA FLECHE												
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 728	4 430 000	7 974	4 437 974	juil - 23		
84 - AVIGNON												
ZAC du Pôle Technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	1 228	2 230 000	184 449	2 414 449	févr - 23		
ZAC du Pôle Technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	1 245	2 200 000	20 692	2 220 692	févr - 23		
86 - MORTON												
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	2 519	9 710 000	0	9 710 000	sept - 20		
90 - ANDELNANS												
Centre Commercial CORA	01/01/2011		Commerce	2004	793	793	1 150 000	0	1 150 000	févr - 23		
Total région					103 605	100 299	268 633 589	3 820 219	272 453 808		241 890 000	234 335 000
TOTAL ALLIANZ PIERRE					338 520	298 605	1 237 490 880	42 507 208	1 279 998 088		1 328 776 478	1 318 856 004

⁽¹⁾ La SCPI a conservé la jouissance du bien pour 3 années.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 en € (en valeur vénale)

2024	Bureaux	Activités et entrepôts	Commerces	Habitation	Divers	Valeur vénale
Paris	475 465 000	6 520 000	27 310 000		130 000	509 425 000
Boulogne / Neuilly / Levallois	215 735 000	0	1 530 000			217 265 000
Reste Ile-de-France	324 280 000	13 946 004	15 810 000	3 795 000		357 831 004
Régions	192 740 000	0	31 065 000		10 530 000	234 335 000
TOTAL	1 208 220 000	20 466 004	75 715 000	3 795 000	10 660 000	1 318 856 004

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1 318 856 004 €)

2024	Bureaux	Activités et entrepôts	Commerces	Habitation	Divers	Valeur vénale
Paris	36,05%	0,49%	2,07%	0,00%	0,01%	38,63%
Boulogne / Neuilly / Levallois	16,36%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	16,47%
Reste Ile-de-France	16,36%	0,00%	0,12%	0,00%	0,00%	27,13%
Régions	14,61%	0,00%	2,36%	0,00%	0,80%	17,77%
TOTAL	91,61%	1,55%	5,74%	0,29%	0,81%	100,00%

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique



- Bureaux 91,61 %
- Activités et entrepôts 1,55 %
- Commerces 5,74 %
- Divers 0,81 %
- Habitations 0,29 %



- Paris 38,63 %
- Régions 17,77 %
- Boulogne / Neuilly / Levallois 16,47 %
- Reste Ile-de-France 27,13 %

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2024 (en €)

Récapitulatif des placements immobiliers*	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024	Valeurs comptables 2023	Valeurs estimées 2023
Terrains et constructions locatives				
Habitations	7 817 460	13 070 000	6 227 946	11 320 000
Bureaux	1 124 821 285	1 128 451 268	1 036 322 801	1 116 762 664
Commerces	67 402 748	103 490 660	57 384 971	90 920 660
Activités-Entrepôts	60 345 632	55 075 236	59 151 913	54 317 314
Divers	19 397 780	18 620 840	15 623 436	19 255 840
Parkings	213 182	148 000	188 366	130 000
En cours de construction				
Bureaux			58 788 000	36 070 000
TOTAL GENERAL	1 279 998 088	1 318 856 004	1 233 687 431	1 328 776 478

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

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

Cessions

En 2024, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage et de rotation du portefeuille. Les actifs placés à la vente sont sélectionnés sur la base de leur risque immédiat ou potentiel pour le rendement financier du patrimoine. Neuf cessions (dont 5 partielles) ont été réalisées (25 739 550 €) pour une valeur globale supérieure de 49,74 % à la valeur vénale d'expertise des surfaces de 2023 (17 189 028 €). La plus-value comptable (11 158 193 €) est de 87,08 % par rapport au prix d'acquisition (12 813 052 €).

La liste des cessions se présente comme suit :

Adresse	Date d'acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m ²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2023	Prix de vente net vendeur	Date de la cession	Plus ou moins value nette
ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)									
141 avenue de Verdun	30/07/1987	37	Bureaux	562 m ²	1 008 438 €	1 706 496 €	4 750 000 €	30/09/2024	3 544 058 €
MONTROUGE (92120)									
9 bis rue Delerue	30/06/1989	34	Bureaux	1 187 m ²	2 161 091 €	3 698 000 €	3 698 000 €	30/01/2024	1 200 639 €
PANTIN (93500)									
5-13 rue Auger	01/02/1989	34	Bureaux	3 742 m ²	6 884 380 €	5 950 000 €	10 700 000 €	19/07/2024	3 152 416 €
PARIS (75016)									
22 rue Auguste Vacquerie	18/07/1984	39	Bureaux	241 m ²	817 502 €	3 510 000 €	3 510 000 €	19/01/2024	2 339 642 €
PARIS (75015)									
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977	47	Bureaux	155 m ²	248 013 €	1 002 668 €	1 125 000 €	23/05/2024	789 390 €
PARIS (75015)									
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977	47	Parkings		457 €	3 000 €	60 000 €	17/12/2024	54 535 €
SURESNES (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	8	Bureaux	120 m ²	524 914 €	376 818 €	551 050 €	28/05/2024	-7 668 €
SURESNES (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	8	Bureaux	117 m ²	528 250 €	367 398 €	571 500 €	16/10/2024	1 720 €
SURESNES (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	8	Bureaux	183 m ²	640 007 €	574 648 €	774 000 €	27/12/2024	83 462 €
TOTAL VENTES 2024				6 306 m²	12 813 052	17 189 028	25 739 550		11 158 193

Acquisitions

La SCPI Allianz Pierre a su profiter du momentum de marché pour renforcer la position de la SCPI sur les secteurs tertiaires les plus résilients, conformément à sa stratégie, en procédant à l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte situé rue de Rome à Paris.

Adresse	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Date de construction ou rénovation	Surface en m ²	Prix d'acquisition acte en mains en €
PARIS (75008)					
5-7-9 rue de Rome	06/06/2024	Bureaux, Commerces et habitations	1880	2 643 m ²	30 330 000 €
TOTAL ACQUISITIONS				2 643 m²	30 330 000 €



75008 Paris

5-7-9 rue de Rome

L'ensemble immobilier mixte (commerces, bureaux et logements), composé de 3 immeubles, développe une surface utile brute locative de 2 643 m², à proximité immédiate de la gare Saint-Lazare, en plein cœur du Quartier Central des Affaires.

Investissement : 30 330 000 € AEM

Patrimoine immobilier indirect

La SCPI Allianz Pierre détient des actions de deux OPPCI (organismes professionnels de placement collectif immobilier) non contrôlés (% de détention < 50 %) pour un montant total estimé de 2 433 848,63 € en 2024 à comparer à 3 950 400,00 € en 2023.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2023	Diminution de capital	Provision dépréciation titre	Valeur comptable 2024	Valeur estimée 2023*	Valeur estimée 2024*	Quote part détenue	Dividendes 2024
OPCI Tikéhau Real Property I	Tikéhau Investment management	1 690 450,00	1 027 100,06	96 739,00	566 610,94	1 690 450,00	566 610,00	7,41%	0,00
OPCI Primavera	Allianz Immovalor	1 867 237,69			1 867 237,69	2 259 950,00	2 036 671,00	4,49%	125 551,94
TOTAL		3 557 687,69	1 027 100,06	96 739,00	2 433 848,63	3 950 400,00	2 603 281,00		125 551,94

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

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

Votre SCPI a perçu, en 2024, 1 027 100 € au titre de la réduction de capital de l'OPPCI.

Une dotation nette de provision sur dépréciation a été constatée pour un montant de 96 739 € afin de refléter la valeur estimée des titres en fin d'année.

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

Transparisation de l'OPPCI Primavera

Type d'actifs	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Résidence services	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	-	280 509,15	42 280,68	4 826,00	-	10 904,47	-	892,00	339 412,30
Prix d'acquisition à l'acte hors droits (en €)	-	1 095 080 569	119 331 880	2 626 520	-	20 263 545	188 366	2 406 477	1 239 897 357
Valeurs estimées du patrimoine (en €)	13 070 000	1 128 451 268	103 490 660	55 075 236	-	18 620 840	148 000	2 487 970	1 321 343 974

Financements mis en place (en €)

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

Résultats retenus en pourcentage de détention (en €)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	71 580 721	130 313	71 711 034
Charges non récupérables	-11 428 038	-390	-11 428 427
Impact des douteux	-609 497	0	-609 497
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-7 527 083	-8 106	-7 535 189
Autres charges d'exploitation	-1 469 667	-68 691	-1 538 358
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	0	-13 795	-13 795
Autres charges financières	-129 311	0	-129 311
Produits financiers	3 804 335	3 422	3 807 757
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-501 549	0	-501 549

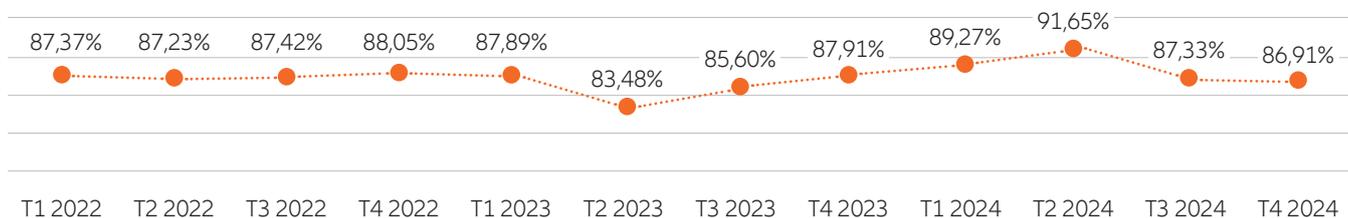
Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année s'élève à 88,80 % à comparer à 86,20 % en 2023.

Sur l'exercice, il passe de 89,27 % au premier trimestre, à 91,66 % au deuxième trimestre, à 87,33 % au troisième trimestre pour atteindre 86,91 % en fin d'exercice.

TOF par trimestre depuis 2022



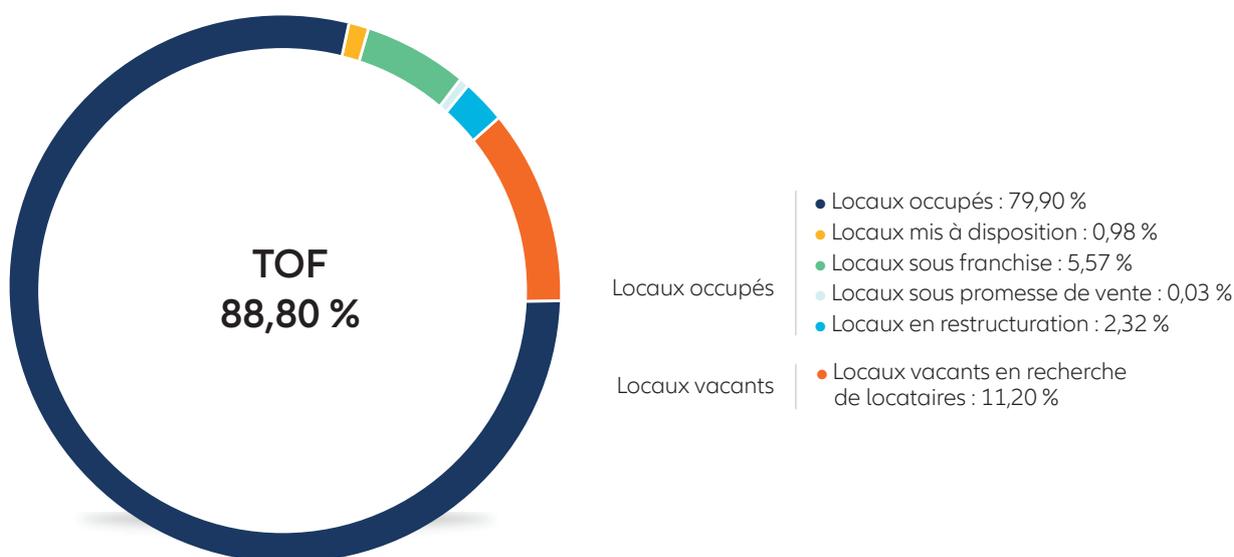
Relocations

La masse de loyers négociés (nouveaux baux et renouvellements) est en diminution de - 9,46 % soit 10 603 575 € en 2024 (32 663 m²), comparée à 2023 avec 11 712 029 € (37 907 m²). Bien qu'en léger retrait par rapport à 2023, ce volume agrégé est à comparer également aux années précédentes : 8 742 358 € (28 504 m²) en 2022 et 3 369 647 (25 533 m²) en 2021.

CP	Ville	Adresse	Type de locaux	Date de signature	Typologie	Type de bail	Surface du bail m ²
75001	Paris	25 rue du Louvre	Appartement	01/06/2024	Renouvellement	Habitation	98
75001	Paris	25 rue du Louvre	Appartement	18/09/2024	Entrée	Civil	97
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	02/09/2024	Entrée	Commercial	287
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	02/09/2024	Entrée	Commercial	236
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	02/09/2024	Entrée	Commercial	241
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	01/08/2025	Renouvellement	Commercial	246
75010	Paris	44 quai de Jemmapes	Bureaux	01/04/2025	Entrée	Civil	841
75011	Paris	88 rue de la Roquette	Bureaux	29/03/2024	Entrée	Commercial	1 424
75015	Paris	1 place Cambronne	Commerce	01/01/2025	Renouvellement	Commercial	125
75015	Paris	201-203 rue de Vaugirard	Parking	25/07/2024	Entrée	Parking	-
75017	Paris	32 rue d'Armaille	Bureaux	01/07/2024	Entrée	Commercial	474
75017	Paris	36-38 rue des Renaudes	Commerce	01/01/2022	Renouvellement	Commercial	356
75018	Paris	78/80 boulevard Ney	Bureaux	01/12/2024	Renouvellement	Commercial	3 711
PARIS							8 135
78000	Versailles	53-55 rue de la Paroisse	Appartement	14/03/2024	Entrée	Habitation	43
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	31/01/2024	Entrée	Dérogatoire	95
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	01/07/2024	Entrée	Commercial	146
92120	Montrouge	11/19 rue de la Vanne	Bureaux	14/06/2024	Entrée	Commercial	460
92300	Levallois-Perret	70 rue Marius AUFAN	Bureaux	01/06/2024	Entrée	Commercial	2 213
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	01/07/2024	Entrée	Commercial	1 142
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	01/09/2024	Entrée	Commercial	1 475
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	01/02/2025	Entrée	Commercial	583
93100	Montreuil	66 rue de Lagny / 27 rue Cuvier	Bureaux	01/09/2025	Entrée	Commercial	9 635
94150	Orly	2 - 10 rue des Oliviers	Entrepôts	01/12/2023	Renouvellement	Commercial	1 579
REGION PARISIENNE							17 370
13092	Aix-en-Provence	450 avenue Galilée	Bureaux	20/02/2018	Renouvellement	Commercial	2 747
31300	Toulouse	ZAC de Saint-Martin	Bureaux	17/10/2024	Entrée	Commercial	2 522
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Commerce	29/04/2024	Entrée	Commercial	850
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Commerce	22/04/2024	Entrée	Civil	18
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Commerce	21/05/2024	Entrée	Commercial	-
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Commerce	22/01/2024	Entrée	Civil	22
59120	Loos-lez-Lille	220 avenue de la Recherche	Parkings	19/08/2024	Entrée	Parking	-
67300	Schiltigheim	11A/11B rue de Madrid	Bureaux	11/07/2024	Entrée	Commercial	180
68100	Mulhouse	Cours des Maréchaux	Commerce	22/03/2024	Entrée	Commercial	13
68100	Mulhouse	Cours des Maréchaux	Commerce	03/12/2024	Cession de bail	Commercial	35
69800	Saint-Priest	575/655 allée des Parcs	Bureaux	13/05/2024	Entrée	Commercial	770
Province							7 158
Total en m²							32 663
Total loyers							10 603 575

Vacance

- La vacance financière en 2024 représente 18 717 161,46 € à comparer à 14 621 311,14 € en 2023, soit une hausse de + 28,01 %, répartie comme suit : 909 842,87 € de mise à disposition, 5 187 687,75 € en franchise, 29 439,52 € d'immeubles sous promesse de vente, 2 156 734,96 € en restructuration, et 10 433 456,36 € en loyers de commercialisation. Les propriétés qui génèrent le plus de vacance sont situées à Boulogne-Billancourt (rue Silly), à Montrouge (rue de la Vanne), à Levallois-Perret (place Marie-Jeanne Bassot) et à Loos-lez-Lille (avenue de la Recherche). Bien que le TOF augmente entre 2023 et 2024, nous constatons tout d même une hausse de la vacance financière du fait de l'augmentation des loyers potentiels avec l'effet année pleine pour les propriétés acquises en 2023 et de la livraison de Montreuil.
- 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 locaux mis à disposition pour 0,98 % (néant en 2023), une part de franchise de loyers pour 5,57 % (2,46 % en 2023), une part de locaux sous promesse de vente pour 0,03 % (néant en 2023), une part de locaux en restructuration pour 2,32 % (0,20 % en 2023) et une part de locaux en cours de commercialisation pour 11,20 % (13,80 % en 2023).



Au 31 décembre 2024, les lots vacants hors franchises représentent une surface de 87 578,59 m² :

Code postal	Ville	Adresse	Typologie	Vacance en m ²
75001	Paris	25 rue du Louvre	Bureaux / Commerces	385
75008	Paris	42 rue de Lisbonne	Bureaux	389
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Caves	19
75008	Paris	25 rue de Liège	Archives	25
75008	Paris	5-7-9 rue de Rome	Bureaux	388
75010	Paris	44 quai de Jemmapes	Bureaux	841
75016	Paris	2/4 rue Louis David	Archives	74
75018	Paris	78/80 boulevard Ney	Bureaux	2 382
PARIS				4 503
78000	Versailles	53-55 rue de la Paroisse	Appartements	60
78100	Saint-Germain-en-Laye	20 quater rue Schnapper	Bureaux	515
78180	Montigny-Le-Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	1 135
91807	Boussy-Saint-Antoine	Val d'Yerres 2	Commerces	746
92022	Nanterre	126 avenue du Général Clémenceau	Bureaux	1 381
92100	Boulogne-Billancourt	25 rue de Sèvres	Bureaux	245
92100	Boulogne-Billancourt	49 rue de Billancourt	Archives	8
92100	Boulogne-Billancourt	130/136 rue de Silly	Bureaux	6 720
92120	Montrouge	11/19 rue de la Vanne	Bureaux	7 082
92150	Suresnes	10 rue Chevreul	Bureaux	1 854
92300	Levallois-Perret	38 rue de Villiers	Bureaux	960
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	1 745
92310	Sèvres	6/8 avenue de la Cristallerie	Bureaux	3 511
92400	Courbevoie	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux / Commerces	1 784
92400	Courbevoie	2 Bd Georges Clémenceau	Bureaux	1 972
93100	Montreuil	27 rue Cuvier	Bureaux / Atelier	9 635
93160	Noisy-le-Grand	409 place Gustave Courbet	Bureaux	1 684
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	2 394
94000	Créteil	2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	Bureaux	878
94150	Orly	2-10 rue des oliviers	Bureaux / Entrepôts	8 903
94230	Cachan	8 rue François Delage	Bureaux	679
94270	Le Kremlin-Bicêtre	21 avenue Eugène Thomas	Résidence séniors	3 001
94300	Vincennes	avenue de Paris	Annexes	59
REGION PARISIENNE				56 948
17430	Tonnay-Charente	lieu-dit la Fraternité	Commerces	4 043
31300	Toulouse	ZAC de Saint-Martin	Bureaux	3 101
33700	Mérignac	15-17 rue de Thalès	Bureaux	2 950
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Commerces	52
59120	Loos-Lez-Lille	220 avenue de la Recherche	Bureaux	11 741
62100	Calais	32 rue Descartes	Bureaux	1 553
62910	Eperlecques	rue de Bleue Maison	Commerces	115
67300	Schiltigheim	11A/11B rue de Madrid	Bureaux	332
68100	Mulhouse	Cours des Maréchaux	Commerces	297
69001	Lyon	20 place Louis Pradel	Réserves	6
69006	Lyon	191-193 cours Lafayette	Commerces	2
69800	Saint-Priest	575/655 allée des Parcs	Bureaux	505
84000	Avignon	ZAC du Pôle Technologique	Bureaux	1 237
84000	Avignon	ZAC du Pôle Technologique	Bureaux	194
PROVINCE				26 127
Total vacance en m²				87 579

Répartition des risques locatifs

Sur un total de 317 locataires, les 10 premiers locataires représentent 32,04 % des loyers.

Par ailleurs, 57 % des baux conclus ont une maturité à plus de 5 ans (51 % en 2023).

La **WALB** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances (> 5 mois) **est de 2 ans et 2 mois** à comparer à 2 ans et 3 mois en 2023.

La **WALT** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux **est de 4 ans et 10 mois** à comparer à 4 ans et 11 mois en 2023.

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 80 194 071,49 € en 2024 à comparer à 79 931 431,09 € en 2023. Cette hausse de 262 640,40 € (0,33 %) s'explique comme suit :

Loyers :

Les loyers facturés en 2024 augmentent de 9,64 % (6 292 875,46€) et s'élèvent à 71 580 720,65 € à comparer à 65 287 845,19 € en 2023. La variation se décompose ainsi :

en k€	Variation revenus locatifs
4 079	Acquisitions et cessions
-3 580	Résiliations des baux (y compris renégociations)
-1 652	Nouveaux baux et franchises
7 445	Variation d'indice, baux renégociés et indemnités
6 293	Variation globale

Les principales pertes de loyers du fait de résiliations sont intervenues à Loos-lez-Lille (avenue de la recherche) pour 735 k€, à Levallois-Perret (place Marie-Jeanne Bassot) pour 608 k€ et à Sèvres (avenue de la Cristallerie) pour 449 k€.

Evolution des loyers facturés (en M€)



Autres produits immobiliers :

Les produits immobiliers hors loyers s'élèvent à 8 613 350,84 € en 2024, à comparer à 14 643 585,90 € en 2023 (soit une évolution de - 41,18 %) et sont composés :

- Des produits ayant en contrepartie une charge pour 6 281 146,50 € dont 11 455 756,29 € sur exercices antérieurs (11 492 568,22 € en 2023) composés de taxes bureaux, d'impôts fonciers, d'assurances et de charges récupérables,
- Des charges forfaitaires facturées pour 273 205,98 € (326 424,66 € en 2023),
- De produits annexes pour 1 262 860,78 € (615 449,33 € en 2023).
- D'une reprise de provision pour travaux de 796 137,58 €.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 20 041 388,46 € en 2024, à comparer à 21 756 821,25 € en 2023, soit une baisse de 7,88 %. Ces charges se décomposent comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 6 344 862,39 € dont – 11 663 547,48 € sur exercices antérieurs (11 320 788,78 € en 2023), dont impôts fonciers, taxes sur les bureaux, assurances et charges récupérables,
- Impôts et taxes non récupérés pour 2 717 457,06 € (2 341 967,36 € en 2023) correspondant aux impôts fonciers pour 1 510 640,58 €, à la taxe sur les bureaux pour 750 653,71 €, à la CVAE pour 200 121,00 €, à de la TVA non récupérable pour 146 002,61 € et aux assurances non récupérées pour 110 039,16 €,
- de charges d'entretien non récupérables pour 5 548 263,68 € (2 595 307,82 € en 2023),

- de gros travaux d'entretien pour 3 087 112,37 € (4 113 671,09 € en 2023),
- de dotation aux provisions pour travaux de 1 804 137,58 € (pour une dotation nette de 828 143,69 € en 2023), sur la base du plan quinquennal,
- de dotations aux amortissements des immobilisations corporelles de 445 478,10 € (474 395,50 € en 2023) concernant le bail à construction de la rue Ferrus et l'usufruit d'Orly,
- des honoraires d'expertises pour 76 647,96 € (76 764,01 € en 2023), en application des barèmes de l'expert,
- de la contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 17 429,32 € (5 783,00 € en 2023).

Résultat de l'activité immobilière

Au total, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 60 152 683,03 € à comparer à 58 174 609,84 € en 2023, soit une augmentation de 3,40 % s'expliquant principalement par la hausse des loyers qui compense celle de la dotation aux provisions pour travaux.

Travaux réalisés en 2024 (en €)

Dans le cadre de sa politique de maintien du patrimoine au niveau de qualité exigé, outre les travaux de gros entretien auxquels elle a consacré 3 087 112,37 € inscrits en charges de l'exercice (OPEX), votre société a aussi réalisé et payé 5 754 554,55 € de travaux d'amélioration (CAPEX), inscrits en immobilisations. Au total, les dépenses de travaux représentent 8 841 666,92 €. Cinq immeubles totalisent 39,91 % des travaux sur l'exercice 2024.

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation des travaux en cours	CAPEX	OPEX	Total dépenses 2024
Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018	Remise en état des locaux et étanchéité de la terrasse.	22 095	887 991	910 086
Suresnes	28 rue de Verdun	12/09/2016	Travaux participatifs à la prise du bail Muller.	22	863 230	863 252
Paris	44 quai de Jemmapes	01/01/2011	Rénovation de l'immeuble.	4 466	759 728	764 194
Boulogne-Billancourt	130/136 rue de Silly	10/11/2017	Remise en état de l'immeuble et diverses prestations techniques.	302	554 766	555 068
Neuilly-sur-Seine	11 boulevard Jean Mermoz	23/02/2023	Travaux participatifs à la prise du bail Hawker.	420 706	15 626	436 331
	Autres		Divers travaux CAPEX et OPEX.	2 639 521	2 673 214	5 312 735
Total				3 087 112	5 754 555	8 841 667

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Classification SFDR et Taxonomie

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

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

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

Historique

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

Sécurité

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

Digitalisation

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

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

Environnement

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

2015

Intégration des enjeux énergétiques

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

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

2018

Politique du premier mètre

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

2022

Une démarche ESG globale créatrice de valeur extra financière

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

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

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

Allianz Immovalor, dans le cadre du déploiement de sa stratégie ESG à l'ensemble du patrimoine sous gestion, travaille à la mise en place, avec le support de la plateforme Deepki, d'une base de données ESG précise à l'échelle de chaque immeuble.

L'audit réalisé sur la base de ces données permettra de définir des objectifs précis, atteignables et cohérents pour le patrimoine de votre SCPI.

Décret tertiaire

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

Conformément à sa politique en matière de RSE et afin de satisfaire à l'exigence réglementaire du décret tertiaire, gage de pérennisation de la valeur des actifs immobiliers, Allianz Immovalor s'est, dans un premier temps, dotée d'un outil de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des caractéristiques ESG des immeubles. La nouvelle plateforme mise en place permet aux équipes opérationnelles de collecter et de centraliser l'ensemble des données ESG de chaque immeuble afin de déterminer des objectifs réalisable adapté à chacun des actifs.

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

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

Engagement vis-a-vis des parties prenantes

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

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

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

Politique de labélisation du patrimoine immobilier

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

	Certifications au 31/12/2023	Certifications au 31/12/2024
	BREEAM IN USE	BREEAM IN USE
Actifs	59	35
Surfaces	212 623 m ²	108 705 m ²

Breem in use (p.1)

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

Classement	Notes	Etoiles	Actifs	Surface (m ²)
Pass	25 – 40 points	★★	6	8 859
Good	40 – 55 points	★★★	24	71 504
Very Good	55 – 70 points	★★★★	4	18 562
Excellent	70 – 85 points	★★★★★	1	9 780
Outstanding	85 – 100 points	★★★★★★	-	-

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2024

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 2024, le total prévu sur 5 ans est estimé à 2 297 900 € dont 1 559 900 € en 2025, provisionnés à 100 %. Au total, le stock de provisions est de 2 119 300 €. Il est individualisé par immeuble.

- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 54 013 532 € sur 5 ans dont 30 366 827 € en 2025. 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	Montant provision N
2019	1 894 600,00		303 480,00	1 591 120,00
2020	1 591 120,00		639 206,00	951 914,00
2021	951 914,00	261 836,00		1 213 750,00
2022	1 213 750,00	1 278 550,00		2 492 300,00
2023	2 492 300,00		1 381 000,00	1 111 300,00
2024	1 111 300,00	1 804 137,58	796 137,58	2 119 300,00

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2025 en €.

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

Années	Total des travaux projetés	Dont		Dotation nette 2024	Stock de provision	
		Améliorations	Gros entretien		Montant	%
2024				1 008 000,00		
2025	31 926 727,00	30 366 827,00	1 559 900,00		1 559 900,00	100,00%
2026	18 667 235,00	18 069 235,00	598 000,00		478 400,00	80,00%
2027	3 008 735,00	2 883 735,00	125 000,00		75 000,00	60,00%
2028	2 708 735,00	2 693 735,00	15 000,00		6 000,00	40,00%
2029	0,00	0,00	0,00		0,00	20,00%
TOTAL	56 311 432,00	54 013 532,00	2 297 900,00	1 008 000,00	2 119 300,00	92,23 %

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les transferts de charges d'exploitation s'élèvent à 8 646 956,33 € en 2024 (contre 12 498 193,32 € en 2023) et sont constitués :

- des commissions de souscriptions pour 6 172 820,00 € (10 534 050,00 € en 2023),
- des frais et droits d'acquisition sur l'immeuble acquis en 2024 (Paris – rue de Rome) pour 2 420 309,35 € (1 845 950,92 € en 2023),
- de la TVA non récupérable afférente aux souscriptions pour 53 826,98 € (118 192,40 € en 2023).

Les autres produits d'exploitation hors reprise de provisions de créances douteuses s'élèvent à 188 747,34 € contre 223 718,10 € en 2023.

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 dûs au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %. Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

L'exercice 2024 se traduit par un coût net sur impayés de 609 497,13 € (à comparer à 360 767,49 € en 2023), représentant 0,85 % des loyers (0,55 % en 2023). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de votre société en matière de recouvrement, reste très satisfaisant. Le stock de provisions au bilan est de 1 991 178,81 € en fin d'année. L'ensemble de ces éléments se présente comme suit :

Année	Provisions au 01/01 en €	Dotations en €	Reprises en €	Provisions au 31/12 en €	Variations des provisions		Passage en pertes définitives	Coût des contentieux		Loyers
					Montant en €	%		Montant en €	%	Loyers en €
2024	1 878 249	893 488	780 558	1 991 179	112 929,83	6,01%	496 567	609 497	0,85%	71 580 721
2023	1 596 433	579 776	297 961	1 878 249	281 815,54	17,65%	78 952	360 767	0,55%	65 287 845

Charges ayant pour contrepartie un transfert de charges

Les charges ayant pour contrepartie un transfert de charges d'exploitation (enregistrées en produit d'exploitation) s'élèvent à 8 593 129,35 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 6 172 820,00 € et des frais et droits d'acquisition sur l'immeuble acquis en 2024 pour 2 420 309,35 €. En 2023, ces charges s'élevaient à 12 380 000,92 €.

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors pertes sur créances irrécouvrables, hors dotation aux provisions sur créances douteuses et hors charges ayant pour contrepartie un transfert de charges s'élèvent à 9 239 324,27 € (8 426 793,91 € en 2023). Outre les honoraires de gestion pour 7 527 082,59 € (6 963 355,29 € en 2023), les principaux éléments sont :

- les frais de contentieux et honoraires divers pour 638 526,27 € (617 043,69 € en 2023) composés d'honoraires juridiques sur contentieux, honoraires géomètres et diagnostics et honoraires fiscaux,

- les honoraires de location pour 545 955,66 € (469 893,75 € en 2023),
- les honoraires du Commissaire aux comptes pour 96 345,60 € (95 965,20 € en 2023),
- les frais du dépositaire pour 89 689,60 € (93 637,71 € en 2023),
- les frais de rapports annuels, publicité légale et jetons de présence pour 231 728,59 € (127 233,81 € en 2023),
- les cotisations diverses pour 27 578,15 € (28 065,32 € en 2023).

Résultat d'exploitation

La perte d'exploitation est en hausse de 13,74 %, soit 9 606 247,08 € en 2024 à comparer à 8 445 650,90 € en 2023.

Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 3 804 334,82 € (6 519 008,07 € en 2023), il s'agit essentiellement :

- d'intérêts de rémunération de la trésorerie courante pour 2 123 428,09 €,
- d'intérêts sur comptes à terme pour 1 051 159,91 €,
- d'intérêts perçus au titre de la VEFA de Montreuil pour 491 874,14 €,
- de dividendes perçus sur titre de participation immobilière pour un montant de 125 551,94 € (154 441,49 € en 2023). Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,
- d'une reprise de provision sur titres pour 26 401,00 €,
- d'intérêts moratoires et de retard sur loyers pour - 14 080,26 € (- 16 296,81 € en 2023).

Les charges financières s'élèvent à 129 310,66 € (713 340,47 € en 2023) et sont constituées :

- d'une dotation sur titres de participation pour 123 140,00 € (703 710,00 € en 2023). Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,
- de frais bancaires pour 6 170,66 € (9 630,47 € en 2023).

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 3 675 024,16 € (5 805 667,60 € en 2023), en diminution de 36,70 % par rapport à 2023.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève en définitive à - 501 549,45 € (84 810,51 € en 2023), et correspond à des indemnités d'évictions.

Résultat net

Au total, le résultat net d'Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 53 719 910,66 € en 2024 (55 619 437,05 € en 2023), en baisse de 3,42 %. Ce résultat représente l'équivalent de 10,73 € par part en jouissance à comparer à 11,33 € par part en 2023.

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
2024	53 719 910,66 €	-3,42 %	5 004 554	1,94 %	10,73 €	-5,3 %
2023	55 619 437,05 €	21,01 %	4 909 395	6,14 %	11,33 €	14,0 %

Acomptes versés sur le dividende 2024

11,40 € par part ont été versés, au titre de distribution sur résultat (dont 0,69 € de prélèvement sur le report à nouveau), sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 5 004 554 pour un montant de 57 053 301,90€.

Acomptes versés sur réserves de plus-values 2024

2,22 € par part ont été versés sur la réserve de plus-values, sur la base du nombre de parts effectives à la date des versements (fin mars, fin septembre et fin décembre 2024) pour un montant total de 11 317 221,96 €.

Taux de distribution

	2024
SCPI Allianz Pierre ⁽¹⁾	4,01 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux ⁽²⁾	4,41 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

⁽¹⁾ dont 3,15% de distribution de résultat, 0,20 % de prélèvement sur le report à nouveau et 0,65 % de distribution sur réserves de plus-value.

⁽²⁾ Source : IEIF.

Taux de distribution

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

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

Affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice 2024, soit	53 719 910,66 €
Majoré du report à nouveau antérieur de	3 528 785,24 €
Donne un résultat distribuable de	57 248 695,90 €
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	57 053 301,90 €
• Au report à nouveau de	195 394,00 €

Evolution dividendes et prix de souscription sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures .

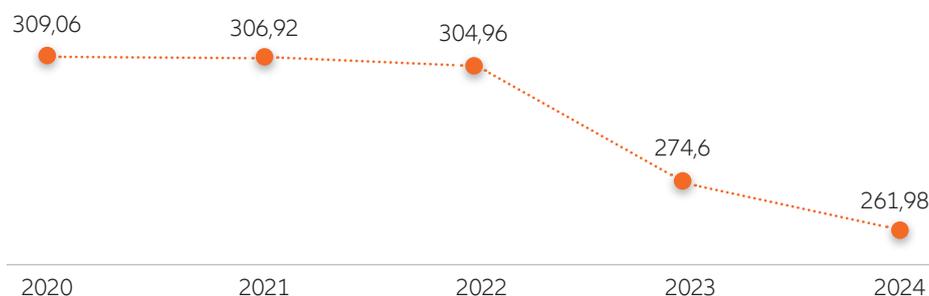
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

	2024			2023		
	Montant global	Montant par part	% de la valeur de reconstitution	Montant global	Montant par part	% de la valeur de reconstitution
Valeur des placements immobiliers	1 280 312 637	251,13		1 236 133 819	242,55	
Valeur nette des autres actifs	14 184 305	2,78		66 753 250	13,10	
Valeur comptable	1 294 496 942	253,91		1 302 887 069	255,65	
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 321 459 285	259,20		1 332 726 878	261,50	
Valeur nette des autres actifs	14 184 305	2,78		66 753 250	13,10	
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	1 335 643 590	261,98	84,56%	1 399 480 128	274,60	84,66%
Droits (7,38 %)	86 007 327	16,87	5,44%	88 224 095	17,31	5,34%
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	157 961 213	30,98	10,00%	165 300 469	32,43	10,00%
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	1 579 612 130	309,83		1 653 004 692	324,34	

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2024.

⁽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 2024.

Valeur de réalisation par part en €



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

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

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

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1^{er} janvier 2025 est de :

Coefficient	Valeur de retrait en €	Valeur IFI en €
98,94%	288,00	284,94

Evolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Nombres de parts au 31/12	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions (*) (en € HT)
2020	100 514	4 404 442	2,28%		1 mois	-
2021	111 586	4 649 130	2,40%		1 mois	-
2022	101 355	4 981 962	2,03%		1 mois	-
2023	195 337	5 004 245	3,90%	14 048	3 mois	-
2024	182 745	5 098 297	3,58%		3 mois	-

(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur de réalisation au 1^{er} janvier (en €)	314,04	309,06	306,92	304,96	274,60	261,98
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	340,00	340,00	340,00	340,00	340,00	320,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	340,00	340,00	340,00	340,00	334,40	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	306,00	306,00	306,00	306,00	301,09	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	13,74	13,62	13,62	13,62	13,62	
- dont report à nouveau	0,12		0,96	0,18	0,69	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,39	0,69	2,76	2,25	1,68	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,04%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	
Variation du prix de souscription	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,88%	
Performance Globale Annuelle (PGA)	4,04%	4,01%	4,01%	4,01%	-1,88%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	1,95 €	1,86 €	1,59 €	1,60 €	0,74 €	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	1,96 €	1,71 €	1,61 €	0,75 €	0,69 €	

⁽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 et à 320 € le 16/09/2024.

⁽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.

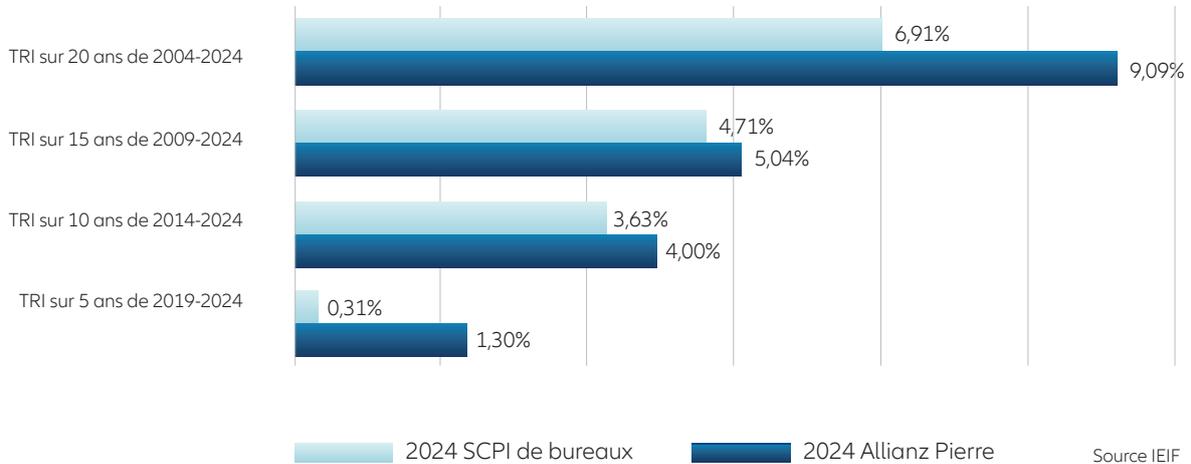
⁽⁴⁾ Dividende versé / prix de la part au 01/01 : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur des actifs détenus par la société. Elle diminue en 2024, passant de 274,64 € à 261,98 € (- 4,60 %).
- le prix de retrait, fixé depuis le 16 septembre 2024 à 288 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. **En 2024, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.**

Taux de rendement interne (TRI)

La baisse de la valeur du prix de la part et la régularité de la distribution du dividende, permettent tout de même à la SCPI Allianz Pierre d'afficher un TRI 10 ans de 4,00 %, stable à fin 2024.



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 2025

L'année 2025 commence dans une phase d'incertitudes marquée par de fortes tensions sur le plan géopolitique et macroéconomique. Sur le plan immobilier, 2025 présente une configuration similaire à celle de l'année 2024 pour les marchés d'investissements, à savoir une dichotomie entre prix de transaction et valeur réelle des actifs immobiliers. Cette configuration est à l'avantage des investisseurs opportunistes qui ont la capacité de se positionner pour saisir les meilleures opportunités.

Allianz Immovalor considère que la fenêtre de marché actuelle permet de renforcer le caractère prime de la SCPI Allianz Pierre en achetant des immeubles, de grande qualité dans les meilleures localisations, sur des taux de rendement bruts supérieurs à la cible de distribution du fonds. Ces acquisitions génératrices de flux locatifs permettent d'espérer aussi un gain de valeur économique grâce à la revalorisation immédiate des actifs par les experts immobiliers tout en restant particulièrement sélectifs et en s'assurant de capter une prime de risque qui rémunère l'incertitude ambiante.

Toute collecte nette positive pourra être investie sur un pipeline d'investissement identifié constitué d'immeubles prime aux flux locatifs sécurisés.

Sur le plan de l'Asset Management, les équipes sont pleinement mobilisées pour continuer l'intense travail locatif à la fois en anticipant les fins de bail afin de les renouveler avant leur échéance et en relouant les surfaces vacantes dans une optique d'optimisation de la performance du patrimoine sous gestion.

Les équipes travaillent également au déploiement d'un plan d'arbitrage visant à dérisquer le portefeuille en cédant les actifs non stratégiques présentant les risques locatifs les plus importants, nécessitant des CAPEX importants ou qui embarquent des risques locatifs ou techniques à court / moyen terme.

Ce plan d'arbitrage vise également à optimiser l'emploi des capitaux de la SCPI en réinvestissant, soit dans le patrimoine existant soit dans de nouvelles acquisitions, les produits de ventes qui ne seront pas distribués.

Sur le plan des performances extra financières, Allianz Immovalor a déployé un outil de gestion des données extra financières afin d'aider les équipes opérationnelles à la collecte, la gestion, l'analyse et l'audit de ces données. Avec cet outil, Allianz Immovalor mènera un audit approfondi de l'ensemble du patrimoine de la SCPI sur la base d'une méthodologie précise s'appuyant sur 60 critères d'évaluation ESG couvrant notamment les aspects énergétiques, liés aux émissions de gaz à effet de serre, le confort des utilisateurs ou encore l'engagement des parties prenantes.

Cet audit permettra de définir à l'échelle de chaque actif un plan d'action précis et réalisable visant à améliorer les performances extra financières de l'immeuble tout en respectant le cadre de gestion de la SCPI Allianz Pierre.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2023	Durant l'année	Total au 31/12/2024
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	1 371 101 196,73	6 704 756,00	1 377 805 952,73
- Prime de fusion	127 770 741,10	-	127 770 741,10
Prélèvements sur prime d'émission	-194 325 121,56	-8 646 956,33	-202 972 077,89
Prélèvements sur prime de fusion	-8 377 678,99	-	-8 377 678,99
Cessions d'immeubles	316 462 812,28	16 215 521,49	332 678 333,77
Plus-values sur cessions d'immeubles	33 289 209,93	11 155 409,38	44 444 619,31
Distribution réserve de plus-value	-11 447 748,47	-11 317 221,96	-22 764 970,43
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-18 652 315,09	-2 952 723,19	-21 605 038,28
Report à nouveau	3 756 539,38	-227 754,14	3 528 785,24
Achat d'immeubles	-1 484 999 533,00	-56 771 623,90	-1 541 771 156,90
Titres de participation	-4 766 967,69	1 027 100,06	-3 739 867,63
Travaux immobilisés	-65 150 710,86	-5 754 554,55	-70 905 265,41
= sommes restant à investir	64 660 423,76	-50 568 047,14	14 092 376,62

Information sur les délais de paiement

	Article D441 L.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441 L.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	17	16	1	2	120	139	724	21	109	4	577	711
Montant total des factures concernées (TTC)	-14 396	7 274	-	-	65 738	73 012	-1 471 912	-1 036 405	2 608 156	205 353	2 556 427	4 333 531
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-0,026%	0,013%	0,000%	0,000%	0,118%	0,131%						
% du CA de l'exercice (TTC)							-1,54%	-1,08%	2,73%	0,21%	2,68%	4,54%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL) OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Montant	% du total des revenus								
Revenus										
Recettes locatives brutes	18,17	99,44%	17,59	97,18%	14,03	98,75%	13,88	91,99%	13,88	94,54%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,09	0,50%	0,50	2,75%	0,18	1,24%	1,16	7,71%	0,75	5,14%
Produits divers	0,01	0,05%	0,01	0,08%	0,00	0,01%	0,05	0,30%	0,05	0,32%
TOTAL revenus	18,27	100,00%	18,10	100,00%	14,21	100,00%	15,08	100,00%	14,68	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	1,59	8,68%	1,55	8,57%	1,36	9,59%	1,42	9,40%	1,50	10,25%
Autres frais de gestion	0,38	2,10%	0,41	2,28%	0,40	2,85%	0,35	2,33%	0,40	2,72%
Frais d'augmentation de Capital	3,22	17,65%	-0,03	-0,15%	-0,01	-0,04%	-0,02	-0,16%	-0,01	-0,07%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,91	15,92%	2,73	15,10%	1,76	12,36%	1,93	12,79%	1,30	8,84%
Charges locatives non récupérées	0,26	1,43%	0,30	1,68%	0,54	3,79%	0,37	2,47%	0,57	3,87%
Sous-total charges externes	8,36	45,77%	4,97	27,48%	4,05	28,54%	4,05	26,83%	3,76	25,59%
Charges exceptionnelles	-0,03	-0,18%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,11	0,78%
Produits exceptionnels	3,27	17,90%	0,10	0,57%	0,11	0,78%	0,14	0,95%	0,26	1,75%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,04%	0,01	0,09%	0,10	0,64%	0,09	0,61%
- autres (travaux à étaler)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges financières	0,00	0,00%	0,25	1,36%	0,05	0,37%	-0,02	-0,14%	0,02	0,13%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,16	-0,86%	0,06	0,33%	0,28	1,95%	-0,28	-1,86%	0,20	1,37%
- autres	0,11	0,60%	-0,04	-0,22%	-0,02	-0,13%	0,06	0,38%	0,02	0,15%
Sous-total charges internes	-3,34	17,51%	0,17	2,08%	0,21	3,07%	-0,29	-0,04%	0,19	4,79%
TOTAL charges	5,02	63,29%	5,14	29,56%	4,27	31,60%	3,76	26,79%	3,95	30,38%
Résultat courant	13,25	36,71%	12,95	70,44%	9,94	68,40%	11,33	73,21%	10,73	69,62%
Variation report à nouveau	0,01	0,04%	-0,16	-0,88%	0,02	0,14%	-0,87	-5,77%	-0,05	-0,31%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)	-0,38	-2,09%	-0,18	-1,02%	-0,99	-7,00%	-0,22	-1,43%	-0,59	-4,02%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	13,35	73,04%	12,93	71,46%	10,85	76,40%	11,38	75,41%	11,40	77,66%
Plus Value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effectives)	0,39	2,13%	0,69	3,81%	2,74	19,28%	2,25	14,89%	2,22	15,12%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,74	75,17%	13,62	75,27%	13,59	95,68%	13,62	90,30%	13,62	92,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,70	74,96%	13,46	74,37%	13,38	94,19%	13,30	88,17%	13,35	90,96%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2024 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

Information sur la finance durable

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

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

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

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant. Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent. Au 31 décembre 2024, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 94,98 % et de 100 % selon la méthode de l'engagement.

État du
patrimoine

Tableau d'analyse de la
variation des capitaux propres

Compte de
résultat et annexe

Comptes annuels

au 31 décembre 2024 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

V – Annexe.

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

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2024 (en €)

	2024		2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
. Terrains et constructions locatives	1 279 998 088,07	1 318 856 004,00	1 174 899 431,11	1 292 706 478,00
. Immobilisations en cours	-		58 788 000,00	36 070 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
. Gros entretien	-2 119 300,00		-1 111 300,00	
TOTAL I	1 277 878 788,07	1 318 856 004,00	1 232 576 131,11	1 328 776 478,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
. Immobilisations financières non contrôlées	2 433 848,63	2 603 281,00	3 557 687,69	3 950 400,00
TOTAL II	2 433 848,63	2 603 281,00	3 557 687,69	3 950 400,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
. Immobilisations financières autres que participations	326 818,05	326 818,05	312 939,74	312 939,74
Créances				
. Locataires et comptes rattachés	7 305 288,72	7 305 288,72	9 006 501,22	9 006 501,22
. Autres créances	4 148 299,37	4 148 299,37	8 275 997,22	8 275 997,22
. Provisions pour dépréciation des créances	-1 991 178,81	-1 991 178,81	-1 878 248,98	-1 878 248,98
Valeurs de placement et disponibilités				
. Valeurs de placement	25 000 000,00	25 000 000,00	50 008 000,00	50 008 000,00
. Autres disponibilités	42 115 885,32	42 115 885,32	69 855 868,59	69 855 868,59
TOTAL III	76 905 112,65	76 905 112,65	135 581 057,79	135 581 057,79
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
. Dettes sur immobilisations				
. Dettes financières	-12 363 053,81	-12 363 053,81	-12 002 825,49	-12 002 825,49
. Dettes d'exploitation	-14 891 195,01	-14 891 195,01	-13 658 070,86	-13 658 070,86
. Dettes diverses	-30 220 715,99	-30 220 715,99	-34 620 085,18	-34 620 085,18
TOTAL IV	-57 474 964,81	-57 474 964,81	-60 280 981,53	-60 280 981,53
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
. Charges constatées d'avance	18 099,66	18 099,66	140 917,18	140 917,18
. Produits constatés d'avance	-5 263 942,65	-5 263 942,65	-8 687 743,35	-8 687 743,35
. Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	-5 245 842,99	-5 245 842,99	-8 546 826,17	-8 546 826,17
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 294 496 941,55		1 302 887 068,89	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 335 643 589,85		1 399 480 128,09

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2024 en €

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	779 756 850,00		282 591,00	780 039 441,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	591 344 346,73		6 422 165,00	597 766 511,73
Prélèvement sur prime d'émission	-194 325 121,56		-8 646 956,33	-202 972 077,89
PRIME DE FUSION	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99			-8 377 678,99
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	33 289 209,93	-11 447 748,47	22 603 157,85	44 444 619,31
Distribution sur réserves de plus-value	-11 447 748,47	11 447 748,47	-22 764 970,43	-22 764 970,43
Réserves sur éléments d'actifs remplacés	-18 652 315,09		-2 952 723,19	-21 605 038,28
Report à nouveau	3 756 539,38	-227 754,14		3 528 785,24
Résultat de l'exercice	55 619 437,05	-55 619 437,05	53 719 910,66	53 719 910,66
Acomptes sur distribution	-55 847 191,19	55 847 191,19	-57 053 301,90	-57 053 301,90
TOTAL GENERAL	1 302 887 068,89		-8 390 127,34	1 294 496 941,55

Engagement hors-bilan

Au 31/12/2024, la SCPI a signé les 7 promesses de vente suivantes (dont 2 partielles) :

- Suresnes - rue Chevreul pour 567 439 €,
- Paris - rue Louis David pour 21 285 000 €,
- Paris - rue de la Renaissance pour 1 870 000 €,
- Neuilly-sur-Seine - rue Achille Peretti pour 13 025 000 €,
- Versailles - rue de la Paroisse pour 8 900 000 €,
- Paris - rue de la Roquette pour 5 500 000 €,
- Nanterre - avenue Georges Clémenceau pour 1 620 000 €.

Compte de résultat

au 31 décembre 2024 (en €)

	2024	2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	71 580 720,65	65 287 845,19
. Produits ayant leur contrepartie en charges	6 281 146,50	11 492 568,22
. Charges facturées	273 205,98	326 424,66
. Produits annexes	1 262 860,78	615 449,33
. Reprise provisions travaux	796 137,58	2 209 143,69
TOTAL I : Produits immobiliers	80 194 071,49	79 931 431,09
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	6 344 862,39	11 320 788,78
. Impôts et taxes non récupérés	2 717 457,06	2 341 967,36
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 548 263,68	2 595 307,82
. Gros travaux	3 087 112,37	4 113 671,09
. Dotation aux provisions pour travaux	1 804 137,58	828 143,69
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	445 478,10	474 395,50
. Autres charges immobilières	94 077,28	82 547,01
TOTAL II : Charges immobilières	20 041 388,46	21 756 821,25
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	60 152 683,03	58 174 609,84
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	780 558,44	297 960,77
. Transfert de charges d'exploitation	8 646 956,33	12 498 193,32
. Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00
. Autres produits	188 747,34	223 718,10
TOTAL I : Produits d'exploitation	9 616 262,11	13 019 872,19
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	7 527 082,59	6 963 355,29
. Commissions de souscriptions	6 172 820,00	10 534 050,00
. Frais et droits d'acquisition	2 420 309,35	1 845 950,92
. Diverses charges d'exploitation	1 184 481,93	1 086 937,44
. Dotation provisions pour créances douteuses	893 488,27	579 776,31
. Pertes sur créances irrécouvrables	496 567,30	78 951,95
. Autres charges	527 759,75	376 501,18
TOTAL II : Charges d'exploitation	19 222 509,19	21 465 523,09
RESULTAT D'EXPLOITATION	-9 606 247,08	-8 445 650,90
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	3 804 334,82	6 519 008,07
TOTAL I : Produits financiers	3 804 334,82	6 519 008,07
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	129 310,66	713 340,47
TOTAL II : Charges financières	129 310,66	713 340,47
RESULTAT FINANCIER	3 675 024,16	5 805 667,60
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	70 000,00	84 810,51
TOTAL I : Produits exceptionnels	70 000,00	84 810,51
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	571 549,45	0,00
TOTAL II : Charges exceptionnelles	571 549,45	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-501 549,45	84 810,51
RESULTAT NET	53 719 910,66	55 619 437,05

Annexe

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 L'ACTIVITE IMMOBILIERE – PRODUITS ET CHARGES

A compter de l'exercice 2021 :

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

Produits

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

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

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

Charges

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

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

Annexe

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 2 119 300 € au 31 décembre 2024, est présenté en page 28 du rapport annuel 2024..

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

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

Etat du patrimoine

Placements immobiliers.

Information globale des placements immobiliers par nature

Récapitulatif des placements immobiliers (*)	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024	Valeurs comptables 2023	Valeurs estimées 2023
Terrains et constructions locatives				
Habitations	7 817 460	13 070 000	6 227 946	11 320 000
Bureaux	1 124 821 285	1 128 451 268	1 036 322 801	1 116 762 664
Commerces	67 402 748	103 490 660	57 384 971	90 920 660
Activités-Entrepôts	60 345 632	55 075 236	59 151 913	54 317 314
Divers	19 397 780	18 620 840	15 623 436	19 255 840
Parkings	213 182	148 000	188 366	130 000
En cours de construction				
Bureaux			58 788 000	36 070 000
TOTAL GENERAL	1 279 998 088	1 318 856 004	1 233 687 431	1 328 776 478

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

Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

Cf. tableau de Composition du patrimoine pages 11, 12, 13 et 14 du rapport annuel 2024.

Immobilisations locatives	2024	2023
Valeur nette comptable	1 279 998 088,07	1 233 687 431,11
Coût historique	1 276 830 484,76	1 170 225 696,64
Construction en cours	4 075 599,66	63 924 252,72
Construction sur sol d'autrui		
Amortissements (bail à construction + usufruit)	-907 996,35	-462 518,25
Valeur actuelle (selon les expertises)	1 318 856 004,00	1 328 776 478,00

Etat de l'actif brut immobilisé	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	31/12/2024
Immobilisations locatives	1 233 687 431,11	62 526 178,45	13 185 350,73	3 030 170,76	1 279 998 088,07
Valeur hors amortissements	1 234 149 949,36	62 526 178,45	12 739 872,63	3 030 170,76	1 280 906 084,42
Valeur des titres de participation ⁽¹⁾	4 766 967,69		1 027 100,06		3 739 867,63

⁽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	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Amortissements de l'usufruit	462 518,25	445 478,10		907 996,35
Provision pour créances douteuses	1 878 248,98	893 488,27	780 558,44	1 991 178,81
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	1 111 300,00	1 804 137,58	796 137,58	2 119 300,00
Provision pour risques et charges				
TOTAUX	3 452 067,23	3 143 103,95	1 576 696,02	5 018 475,16

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

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

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

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

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

Annexe

Immobilisations financières contrôlées

Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU	1 000,00	566 610,94	566 610,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,34	1 867 237,69	2 036 671,00	40 826 972,00	2 821 906,14	45 305 903,37	4,49%
TOTAUX		2 433 848,63	2 603 281,00				

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

Autres Actifs et Passifs d'exploitation

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2024		2023	
Immobilisations financières		326 818,05		312 939,74
Fonds de Roulement Syndics		326 818,05		312 939,74
Créances	2024		2023	
Locataires et comptes rattachés		7 305 288,72		9 006 501,22
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 991 178,81		-1 878 248,98
Autres créances		4 148 299,37		8 275 997,22
Taxes et TVA sur factures à récupérer		701 998,05		3 629 969,36
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires		228 489,97		1 120 819,10
Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs		1 501 327,07		1 559 071,08
Solde débiteurs des comptes de Notaires		1 716 484,28		1 914 383,28
Solde des souscripteurs				51 754,40
	TOTAL	9 462 409,28	TOTAL	15 404 249,46
Valeurs de placements et disponibilités	2024		2023	
Placements (Comptes à terme)		25 000 000,00		50 008 000,00
Disponibilités		42 115 885,32		69 855 868,59
	TOTAL	67 115 885,32	TOTAL	119 863 868,59
Dettes	2024		2023	
Dettes financières		12 363 053,81		12 002 825,49
Dépôts de garantie des locataires		12 363 053,81		12 002 825,49
Dettes d'exploitation		14 891 195,01		13 658 070,86
Fournisseurs à payer		10 605 810,83		9 186 934,98
Fournisseurs d'immobilisations à payer				448 512,60
Société de gestion		2 595 982,36		2 454 617,28
TVA sur factures non encore encaissées				
Charges sociales à décaisser		2 858,72		13 479,68
Dossiers sinistres en cours		291 141,02		587 497,09
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs		1 395 402,08		967 029,23
Dettes diverses		30 220 715,99		34 620 085,18
Retraits de parts de décembre		3 205 860,15		8 103 699,70
Solde de l'acompte du 4 ^{ème} trimestre à régler		23 038 658,25		22 693 149,11
Dividendes à régulariser		2 588 564,73		2 009 789,76
Impôts et taxes à décaisser		1 387 632,86		1 813 446,61
	TOTAL	57 474 964,81	TOTAL	60 280 981,53

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

2 588 564,73 €

Comptes de régularisation Actif et Passif	2024	2023
Charges constatées d'avance	18 099,66	140 917,18
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽¹⁾	-5 263 942,65	-8 687 743,35

⁽¹⁾ Les produits perçus d'avance correspondent à une indemnité de résiliation à Montrouge (effective au 31/03/2024) pour 1 194 200,90 €, ainsi que les loyers encaissés concernant l'année 2025 pour 4 069 741,75 €.

Annexe

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2024		2023	
Capital				
- Augmentation du Capital de 1 847 parts en 2024		282 591,00		17 516 664,00
- Augmentation de la Prime d'émission de 1 847 parts en 2024		6 422 165,00		28 050 714,00
Prélèvement sur prime d'émission		-8 646 956,33		-12 498 193,32
. Commissions de souscriptions	-6 226 646,98		-10 652 242,04	
. Frais d'acquisition	-2 420 309,35		-1 845 951,28	
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		11 155 409,38		5 916 629,76
Pour 2024 : Régularisation cessions 2023	-2 785,00			
Pour 2024 : Paris - rue vacquerie (1046)	2 339 642,29			
Pour 2024 : Montrouge (1127)	1 200 639,43			
Pour 2024 : Paris - rue Vaugirard (1030) - Cession partielle	843 924,56			
Pour 2024 : Suresnes (0533)	77 513,05			
Pour 2024 : Pantin (1065)	3 152 415,87			
Pour 2024 : Issy-les-Moulineaux (0908)	3 544 058,18			
Pour 2024 : Montreuil (1175) - Cession partielle	1,00			
Report à nouveau				
Reprise PGR				-40 000,00
Réserves sur éléments d'actif remplacés ⁽¹⁾		-25 717 693,62		-12 510 029,68
Résultat de l'exercice		53 719 910,66		55 619 437,05
Acompte sur distribution		-57 053 301,90		-55 847 191,19
		TOTAL		TOTAL
		-19 837 875,81		26 208 030,62

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

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2024	2023
Loyers	71 580 720,65	65 287 845,19
Produits ayant leur contrepartie en charges	6 281 146,50	11 492 568,22
- Refacturation impôts fonciers	5 861 592,23	6 190 270,49
- Refacturation taxes sur les bureaux	2 427 326,15	2 433 719,58
- Refacturation assurances	391 831,75	359 340,00
- Provisions sur charges facturées	-2 399 603,63	2 509 238,15
Refacturation de charges forfaitaires et divers	273 205,98	326 424,66
Produits annexes	1 262 860,78	615 449,33
. Indemnités de loyers et de remise en état des locaux	1 216 539,28	615 449,33
. Autres produits	46 321,50	0,00
Reprise de provisions pour gros entretien	796 137,58	2 209 143,69
TOTAL I : Produits Immobiliers	80 194 071,49	79 931 431,09

Charges de l'activité immobilière	2024	2023
Impôts et charges refacturés aux locataires	6 344 862,39	11 320 788,78
- Impôts fonciers	5 736 549,52	5 829 441,74
- Taxes sur les bureaux	2 352 334,09	2 364 068,15
- Assurances	400 127,79	363 733,31
- Charges facturées	-2 144 149,01	2 763 545,58
Impôts, taxes, et assurances non récupérés	2 717 457,06	2 341 967,36
- Impôts fonciers non récupérés	1 510 640,58	1 261 157,62
- Taxes sur les bureaux non récupérées	750 653,71	601 936,16
- CVAE	200 121,00	174 772,00
- TVA non récupérable	92 175,63	102 715,01
- TVA non récupérable sur commissions de souscriptions ⁽¹⁾	53 826,98	118 192,40
- Assurances non récupérées	110 039,16	83 194,17
Charges non récupérables du patrimoine locatif	5 548 263,68	2 595 307,82
Gros entretien selon plan pluriannuel	3 087 112,37	4 113 671,09
Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel	1 804 137,58	828 143,69
Dotation amortissements immo corporelles	445 478,10	474 395,50
Honoraires d'expertises	76 647,96	76 764,01
Contribution sur les revenus locatifs	17 429,32	5 783,00
TOTAL II : Charges Immobilières	20 041 388,46	21 756 821,25
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	60 152 683,03	58 174 609,84

Produits d'exploitation de la société	2024	2023
Reprise des provisions pour créances douteuses	780 558,44	297 960,77
Transfert de charges ⁽¹⁾	8 646 956,33	12 498 193,32
- Commissions de souscriptions	6 172 820,00	10 534 050,00
- Frais et droits d'acquisition	2 420 309,35	1 845 950,92
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	53 826,98	118 192,40
Autres produits	188 747,34	223 718,10
- Reprise de provisions devenues sans objet		
- Divers	188 747,34	223 718,10
TOTAL I : Produits d'Exploitation	9 616 262,11	13 019 872,19

Compte de résultat (en €)

Charges d'exploitation de la société	2024	2023
Diverses charges d'exploitation	18 694 749,44	21 089 021,91
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion	7 460 432,12	6 929 791,07
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscriptions	6 172 820,00	10 534 050,00
- Frais et droits d'acquisition	2 420 309,35	1 845 950,92
- Rémunération des gérants extérieurs	66 650,47	33 564,22
- Honoraires divers	638 526,27	617 043,69
- Honoraires de location	545 955,66	469 893,75
- Provisions pour créances douteuses	893 488,27	579 776,31
- Pertes sur créances irrécouvrables	496 567,30	78 951,95
Autres charges	527 759,75	376 501,18
- Honoraires du Commissaire aux comptes et du dépositaire	186 035,20	189 602,91
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	231 728,59	127 233,81
- Cotisations diverses	27 578,15	28 065,32
- Autres charges	82 417,81	31 599,14
TOTAL II : Charges d'Exploitation	19 222 509,19	21 465 523,09
RESULTAT D'EXPLOITATION	-9 606 247,08	-8 445 650,90
Produits financiers	2024	2023
- Produits sur titres de participation	151 952,94	963 501,49
- Intérêts perçus	3 652 381,88	5 555 506,58
TOTAL I : Produits Financiers	3 804 334,82	6 519 008,07
Charges financières	2024	2023
- Charges sur titres de participation	123 140,00	703 710,00
- Frais bancaires	6 170,66	9 630,47
TOTAL II : Charges Financières	129 310,66	713 340,47
RESULTAT FINANCIER	3 675 024,16	5 805 667,60
Produits exceptionnels	2024	2023
- Régularisation de produits	70 000,00	84 810,51
TOTAL I : Produits Exceptionnels	70 000,00	84 810,51
Charges exceptionnelles	2024	2023
- Régularisation de charges	571 549,45	0,00
TOTAL II : Charges Exceptionnelles	571 549,45	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-501 549,45	84 810,51
RESULTAT NET	53 719 910,66	55 619 437,05

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2024
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	7 460 432,12
Commissions de souscriptions	Allianz Immovalor	Société de gestion	6 172 820,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	514 791,00

Événements postérieurs à la date de clôture

La SCPI a cédé trois propriétés (dont une partielle) le 27 janvier 2025 à Paris (rue de la Renaissance) pour 1 870 000 € net vendeur, le 18 février 2025 à Paris (rue Louis David) pour 21 285 000 € net vendeur et le 21 février 2025 à Suresnes (rue Chevreur) pour 567 439 € net vendeur.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

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

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

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2024 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2024 (€)	Primes variables perçues en 2024 (au titre de 2023) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	48,0	3 751 183	441 981
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,8	984 085	182 127

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

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Votre Conseil de surveillance s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2023 le 04 avril 2024 et le 04 décembre 2024. Aussi, les membres du Conseil de surveillance ont été consultés par écrit le 02 septembre 2024 pour approuver les valeurs de réalisation et de reconstitution au 30 juin 2024.

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 2024.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2024 un résultat de 53 719 910,66 € soit une baisse de -3,42 % par rapport à 2023.

Cette diminution du résultat s'explique principalement par :

- Des loyers en augmentation de 6 292 875,46 €,
- Des produits financiers en baisse de 2 714 673,25 €,
- Un coût des travaux en hausse de 1 353 756,97 €,
- Des charges sur exercices antérieurs en augmentation de 2 624 423,08 €.

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

- Une bonne adéquation entre la collecte et les investissements réalisés,
- Un bon suivi des impayés avec un coût net des impayés de 0,85 % des loyers en 2024,
- 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 10,73 € à comparer à 11,33 € en 2023 (- 5,25 %).

Ce résultat autorise une distribution de 13,62 € par part, un dividende de 11,40 € par part en jouissance et, un reversement sur plus-value à hauteur de 2,22 € par part effective, soit au total un versement aux associés de 68 370 523,86 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (253,91 €), de réalisation (261,98 €) et de reconstitution (309,83 €) de la part.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine de 1 318 856 004 €, soit une baisse de - 0,75 %, reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2024 qui permet d'atténuer une dévalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant de - 0,53 %.

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 27 février 2025
Le Président du Conseil de surveillance
Allianz Retraite
Représentée par Guillaume COLLET

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « I - Informations sur les règles générales d'évaluation » de la partie « Règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mars 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

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

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

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 des capitaux et de recherche des immeubles.

Au titre de 2024, cette commission s'élève à 6 172 820,00€.

b) Une commission de gestion

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

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

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

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tout honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- La rémunération des membres du Conseil de surveillance,
- Les honoraires des Commissaires aux comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- La rémunération et les frais du dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils et assemblées, ainsi que les frais d'impressions et d'expédition des documents s'y rapportant,
- Les frais de contentieux et de procédure,
- Les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les impôts et les taxes diverses,
- Les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles,
- Les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- Les frais de recherche des locataires,
- Les honoraires de certification et labélisation des immeubles et/ou de la Société le cas échéant, y compris les honoraires des prestataires externes impliqués et les frais liés aux systèmes d'information,
- Honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA,
- Frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2024, cette commission s'élève à 7 460 432,12 €.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

Au titre de 2024, cette commission s'élève à 514 791,00 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mars 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 53 719 910,66 €.

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 2024, soit	53 719 910,66 €
Majoré du report à nouveau antérieur de	3 528 785,24 €
Donne un résultat distribuable de	57 248 695,90 €

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	57 053 301,90 €
Au report à nouveau de	195 394,00 €

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la distribution de la réserve de plus ou moins-value de cessions d'immeubles d'un montant de 11 317 221,96 €. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée :

- le 30 avril 2024 sous forme d'un versement de 0,12 € par part détenue au 31 mars 2024.
- le 31 octobre 2024 sous forme d'un versement de 0,42 € par part détenue au 30 septembre 2024.
- le 31 janvier 2025 sous forme d'un versement de 1,68 € par part détenue au 31 décembre 2024.

Cinquième résolution

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à procéder à l'imputation du solde du compte « Plus ou moins-values s/cession immeubles » sur le compte « Prime d'émission ». Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Septième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire autorise la modification de l'article 28 – Inventaire et comptes sociaux comme suit :

Nouvel article :

« 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 de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées par la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. »

Ancien article :

« 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 de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'appréciation de l'assemblée générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. »

Neuvième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise de la nouvelle réglementation supprimant les conditions de quorum aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaire, autorise les modifications statutaires suivantes :

L'Article 22 – Assemblée générale sera à présent rédigé comme suit :

« (...) Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter également par correspondance dans les conditions exigées par la loi.

Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société 3 jours avant l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions en vigueur, de proposer

l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

L'Article 23 – Assemblée générale ordinaire sera dorénavant rédigé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère ordinaire. »

L'article 24 – Assemblée générale extraordinaire sera dorénavant rédigé comme suit :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère extraordinaire. »

L'Article 25 – Consultation par correspondance sera dorénavant modifié comme suit :

« Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes reçus après l'expiration de ce délai.

En ce cas l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions collectives par consultations écrites. »

Dixième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise de la nouvelle réglementation portant la composition du Conseil de surveillance de sept membres au moins et de seize membres au plus pris parmi les associés à trois membres au moins et douze membres au plus parmi les associés, autorise la modification suivante des statuts :

L'Article 18-1 sera dorénavant modifié comme suit :

« Ce conseil est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

Cette modification s'appliquera à partir du prochain renouvellement du Conseil de surveillance soit à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Onzième résolution

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



Montreuil

Le Passage

Lexique

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Performance Globale Annuelle

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution et de la variation du prix de souscription sur l'année.

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

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

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 au 01/01 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 214-109 al 5).



Allianz Immovalor

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

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

328 398 706 RCS Nanterre

N° IDU : FR379654_01AUYV

www.immovalor.fr

