

Allianz Pierre

SCPI DE BUREAUX

Rapport Annuel 2022

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	38
ANNEXE	43
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	51
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	56

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À capital variable

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur général délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur général adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

ALLIANZ VIE

Représentée par Monsieur Nicolas BOULET

Membres :

Madame Brigitte BONNEAU

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Bernard PFEIFFER

Monsieur Jean Pierre BARBELIN

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

Monsieur Marcel DEHOUX

AXA FRANCE VIE

représentée par Monsieur Remi MATUSZEWSKI

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

SCI FINANCIERE ROMMAN

représentée par Monsieur Marc RAJSWING

Commissaire aux Comptes

Titulaire :

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

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

Dépositaire

CACEIS Bank - 1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

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 2022 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

Après deux années marquées par la crise sanitaire, l'année 2022 commençait sous les meilleurs auspices. Une reprise économique soutenue, un climat des affaires encourageant et un taux de chômage en baisse : tous les ingrédients étaient réunis pour une année 2022 placée sous le signe de la reprise.

Fin février, la guerre en Ukraine a engendré un nouveau renchérissement de l'inflation, portée par la hausse des coûts de l'énergie et des matières premières, déjà à l'œuvre du fait de la reprise mondiale post-Covid. Les banques centrales ont réagi avec pour conséquence une remontée rapide et significative des taux d'intérêts obligataires sur l'essentiel des zones monétaires.

Les obligations de l'Etat français à 10 ans (OAT 10 ans) qui étaient encore à taux d'intérêt négatif en août 2021, et à 0,19% fin décembre 2021, ont subi une brusque remontée en cours d'année pour culminer à 3,11% au 31 décembre 2022. Concernant les prix à la consommation, l'INSEE indique qu'ils ont augmenté de +5,9% sur un an en décembre 2022.

Dans ce contexte financier et géopolitique, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français affiche une performance relativement bonne. Selon CBRE, le montant total investi sur le marché de l'immobilier d'entreprise français a été d'environ 26 milliards d'euros soit une performance quasi stable (-1%) par rapport à 2021.

Cette résilience apparente du marché de l'investissement est toutefois à nuancer : jusqu'au troisième trimestre le marché a été relativement dynamique, porté notamment par des opérations dont les négociations avaient été menées avant la hausse des taux directeurs.

Le 4ème trimestre, traditionnellement très dynamique, affiche une performance plus que mitigée avec 5,7 milliards d'euros investis selon CBRE, soit la plus faible performance pour un quatrième trimestre depuis 2013 illustrant l'attentisme et la prudence qui semblent aujourd'hui planer sur le marché.

Le bureau demeure la classe d'actifs privilégiée des investisseurs représentant un peu plus de la moitié des investissements en immobilier d'entreprise et ce malgré une performance en retrait par rapport à 2021. Le commerce, qui avait été mis à mal par la crise sanitaire, retrouve des couleurs et représente désormais plus de 20% des montants investis. Enfin, malgré des résultats en baisse depuis un an, le secteur industriel (logistique et locaux d'activités) a réussi à maintenir un niveau relativement élevé en 2022 avec près d'un quart des montants investis sur le marché.

Concernant la répartition géographique, les marchés régionaux tirent leur épingle du jeu avec une performance (en volume transacté) en hausse de +13% par rapport à 2021 et représente donc plus d'un quart des montants investis sur le bureau. A contrario, le marché des bureaux franciliens s'est montré moins dynamique avec un recul (en volume transacté) de plus de -20% par rapport à 2021.

Pour 2023, les acteurs de l'immobilier se montreront probablement prudents, dans l'attente de visibilité sur l'évolution des taux d'intérêt à moyen et long terme. Les meilleurs fondamentaux (localisation, qualité de l'immeuble, sécurité locative) resteront plébiscités par le marché.

Dans ce contexte, votre SCPI Allianz Pierre tâchera de saisir les meilleures opportunités d'investissement.

Sources : INSEE, Banque de France, CBRE

Pour la SCPI Allianz Pierre, les tendances les plus marquantes de 2022 se résument comme suit :

L'année 2022 a été marquée par une bonne adéquation des volumes d'investissements avec une collecte brute de 148 M€ (117 M€ de collecte nette). Trois acquisitions ont ainsi été réalisées en 2022 : un immeuble situé à Biot en février 2022 pour un montant de 45,8 M€, un immeuble situé à Saint-Ouen en décembre 2022 pour un montant de 47,9 M€ (soit une quote-part de détention de 40 %) et une VEFA située à Montreuil pour un montant de 85,4 M€, soit un total AEM de 179 M€.

Nous avons par ailleurs poursuivi une politique d'arbitrage des éléments du patrimoine qui ne correspondent plus aux attentes des locataires. Sept immeubles ont été cédés au cours de l'exercice générant une plus-value nette comptable de l'ordre de 15,8 M€.

Sur le plan locatif :

- le taux d'occupation financier est en baisse avec un taux moyen de 87,48 % à comparer à un taux moyen de 93,34% en 2021 (en reprenant la nouvelle méthodologie de calcul du TOF définie par l'ASPIM).
- le coût des impayés se traduit cette année par une charge nette qui représente 0,56% des loyers à comparer avec 2021 qui se traduisait par un gain représentant 0,26 % des loyers.

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 nomi-

nal maximum fixé à 500.000.000 € a été porté à 700.000.000 € lors de l'assemblée des associés du 17 juin 2016, puis à 1.000.000€ lors de l'assemblée des associés du 29 juin 2020.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2022, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2022 à 762.240.186 € divisé en 4.981.962 parts réparties entre 24.011 associés. Ce montant a été publié au BALO du 25 janvier 2023.

Capital social maximum	1.000.000.000 €	
Capital effectif	762.240.186 €	(711.316.890 € au 31/12/2021)
Nombre de parts	4.981.962	(4.649.130 au 31/12/2021)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	24.011	(22.484 au 31/12/2021)

Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽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 (€)
2018	553 501 827	47 866 968	3 617 659	18 008	12 931 130	330/340*
2019	629 910 792	76 408 965	4 117 064	20 148	19 450 958	340
2020	673 879 626	43 968 834	4 404 442	21 546	13 188 328	340
2021	711 316 890	86 987 844	4 649 130	22 484	12 113 316	340
2022	762 240 186	116 608 950	4 981 962	24 011	14 762 358	340

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2022, prime d'émission incluse, est de 147.623.580 € et le montant total des retraits s'établit à 31.014.630 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

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

Le marché des parts

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

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

Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

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

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

*y compris commissions de souscription de 10% HT

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

- Retraits

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

	Prix de souscription	Diminution de 10%	Prix de retrait
en € par part	340 €	34 €	306 €

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

Au cours de l'exercice 2022, la collecte totale s'est élevée à 147.623.580 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 31.014.630 €.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 %, soit, au 31/12/2022, 8.270 parts du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

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

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

Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2022, 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 2022.

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2022 et 2021

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽¹⁾	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2021	Valeur d'expertise 2022
PARIS										
1^{er} arrondissement										
25, rue du Louvre	01/05/1998		Divers	1881	1 872	4 573 471	1 685 806	6 259 277		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	549	3 963 674	227 864	4 191 538		
2^{ème} arrondissement										
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	809 504	379 451	1 188 956		
6^{ème} arrondissement										
82, boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	139	365 878	296	366 174		
7^{ème} arrondissement										
92, rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	731 755	2 421	734 176		
32, avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	394	1 478 429	26 424	1 504 853		
8^{ème} arrondissement										
8, rue la Boétie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 204	1 158 613	3 081 358	4 239 970		
5, rue de la Renaissance	01/04/1985		Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230		
36-38, rue des Mathurins	06/12/1983		Divers	1910	530	633 909	120 249	754 157		
40, rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	569	373 500	126 527	500 027		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	1 834 419	231 368	2 065 787		
10, square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	597	1 250 082	789 632	2 039 714		
42, rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	395	308 484	284 989	593 474		
4, rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	2 037 045	329 078	2 366 124		
25, rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	6 274 802	1 556 207	7 831 009		
38, rue des Mathurins	03/09/1986		Bureaux	1910	403	667 314	221 425	888 739		
9^{ème} arrondissement										
20 bis, rue Lafayette (indivision non chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	2 965	1 986 411	2 407 312	4 393 723		
10^{ème} arrondissement										
44, quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	3 300 000	360 422	3 660 422		
11^{ème} arrondissement										
88, rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	739 378	22 822	762 199		
12^{ème} arrondissement										
43 rue de la Brèche aux loups	03/04/2015		Bureaux	1972	2 873	16 761 000	1 085 785	17 846 785		
13^{ème} arrondissement										
83-85, rue de Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 499	12 000 000	173 284	12 173 284		
14^{ème} arrondissement										
15-19, Rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	1 250 000	27 353	1 277 353		
2/14, rue Ferrus	19/12/1979		Bureaux	1975	2 024	1 108 368	1 253 823	2 362 191		

⁽¹⁾ A compter de 2021, les immobilisations en cours sont reprises dans la colonne aménagements à la place de la colonne Prix HT-HF

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽¹⁾	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2021	Valeur d'expertise 2022
15^{ème} arrondissement										
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	1 097 633	11 427	1 109 060		
1, place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	125	604 880	450	605 330		
2/2 bis, Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	9 000 000	351 696	9 351 696		
12-14, rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	644 783	33 458	678 241		
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	809 895	52 469	862 364		
18, rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	2 553 956	109 016	2 662 972		
201-203, rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 359	1 232 550	1 076 580	2 309 130		
45, rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	621 992	106 365	728 357		
141, rue de Javel	02/02/2021		Commerce	2014	6 250	71 800 000	35 904	71 835 904		
16^{ème} arrondissement										
15, rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	4 000 000	35 733	4 035 733		
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	381 123	500	381 623		
14, rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	1 086 870	13 439	1 100 309		
37, avenue D'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	399	1 966 592	163 259	2 129 851		
23, avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	180 652	23 367	204 019		
193, avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	62 504	500	63 004		
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984		Bureaux	1880	241	663 153	154 349	817 502		
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	617 419	352 888	970 306		
13-15, rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	1 341 551	141 665	1 483 217		
11 bis, rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960	-	133 027	0	133 027		
25, avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 554 980	1 503 364	3 058 344		
2/4, rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 451	7 433 446	483 053	7 916 499		
17^{ème} arrondissement										
32 rue d'Armaille	01/10/1984		Bureaux	1850	475	1 494 000	215 373	1 709 373		
40 bis rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	209 617	235 595	445 213		
36-38 rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	228 674	500	229 174		
30 rue de Chazelles	31/12/1999		Parkings							
18^{ème} arrondissement										
78/80, boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 251	53 923 000	1 184 237	55 107 237		
TOTAL PARIS					51 109	227 964 297	20 769 146	248 733 443	437 345 000	452 570 001
ILE-DE-FRANCE										
77 - TRILPORT										
86, avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	3 150 000	7 150	3 157 150		
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX										
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	14 250 000	1 725 705	15 975 705		
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE										
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	3 807 707	210 441	4 018 147		
78 - VERSAILLES										
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	1 681 708	105 461	1 787 170		
45, rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	514 033	139 513	653 547		
78 - VIROFLAY										
80/88, avenue du G ^{al} Leclerc (indivision non chef de file 33,33%)	03/05/1990		Bureaux	1988	2 021	1 408 731		1 408 731		
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE										
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	1 000 000	81 396	1 081 396		
91 - MASSY										
Le Noyer Lambert	04/12/1990	18/02/2022	Commerce	1990	-	0	0	0		

⁽¹⁾ A compter de 2021, les immobilisations en cours sont reprises dans la colonne aménagements à la place de la colonne Prix HT-HF

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽¹⁾	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2021	Valeur d'expertise 2022
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT										
25, rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	252	988 312	11 564	999 876		
91, rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	603 698	952	604 650		
64/66, rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	7 636 768	540 460	8 177 228		
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	4 950 000	997 277	5 947 277		
49, rue de Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	6 021 368	867 282	6 888 649		
67, rue de Bellevue	30/12/1999		Parkings			46 192		46 192		
130/136, rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	39 260 593	396 798	39 657 391		
52/54, rue de Bellevue	21/11/1991		Parkings			9 147		9 147		
110 - 112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 137	3 000 197	412 771	3 412 967		
127-129, rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	17 600 000	1 889 728	19 489 728		
92 - CHATILLON										
140/166, av. de la République (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		20 143	61 475 000	117 015	61 592 015		
92 - CLICHY-SUR-SEINE										
6, rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 779 571	275 994	2 055 565		
92 - COURBEVOIE										
52/54, rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	7 346 471	118 469	7 464 940		
2, boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	6 500 000	1 089 949	7 589 949		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX										
141, avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987		Bureaux	1980	1 685	950 636	48 395	999 031		
92 - LEVALLOIS-PERRET										
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 324	3 507 429	751 039	4 258 468		
16, rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux	1989	866	3 659 434	672 244	4 331 678		
38, rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 892	8 433 075	786 776	9 219 851		
70, rue Marius Aulfan	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	9 650 000	64 558	9 714 558		
14, place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018		Bureaux	1992	6 312	36 955 051	901 695	37 856 746		
41/43, Avenue Aristide Briand	19/03/2013		Parkings							
91/95, rue Anatole France	19/03/2013		Parkings							
40, rue Chaptal	19/03/2013		Parkings							
92 - MONTROUGE										
5/9 bis, rue Delerue	30/06/1989		Bureaux	1981	1 164	1 676 939	398 346	2 075 285		
11/19, rue de la Vanne	29/11/2019		Bureaux		19 290	110 000 000	231 750	110 231 750		
92 - NANTERRE										
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 428	2 269 966	17 684	2 287 649		
92 - NEUILLY SUR SEINE										
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	6 520 000	618 033	7 138 033		
92 - SÈVRES										
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	10 500 000	572 030	11 072 030		
92 - SURESNES										
10, rue Chevreul	20/10/2015		Bureaux	1992	2 640	11 000 000	197 595	11 197 595		
28, rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	17 000 000	36 207	17 036 207		
93 - MONTREUIL										
66, rue de Lagny / 27 rue Cuvier	10/05/2022		Bureaux	en cours	9 712	38 340 000		38 340 000		
93 - NOISY-LE-GRAND										
409, Place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	9 500 000	150 040	9 650 040		
93 - PANTIN										
5/13, rue Auger	01/12/1989		Bureaux	1990	3 742	6 595 707	346 349	6 942 056		
93 - ROMAINVILLE										
110, avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	18 078 950	2 329 070	20 408 020		
93 - SAINT-OUEN										
2, rue Paulin Talabot	14/12/2022		Bureaux	2008	15 927	44 760 000		44 760 000		

⁽¹⁾ A compter de 2021, les immobilisations en cours sont reprises dans la colonne aménagements à la place de la colonne Prix HT-HF

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽¹⁾	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2021	Valeur d'expertise 2022
94 - CACHAN										
8, rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	3 538 148	373 419	3 911 567		
94 - CHARENTON-LE-PONT										
14, place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	29 100 000	126 127	29 226 127		
94 - CRÉTEIL										
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	15 184 000	134 204	15 318 204		
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS										
Peripolis II 16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	8 019	4 386 839	550 946	4 937 784		
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE										
21, avenue Eugène Thomas	01/04/1990		Divers	1989	6 002	5 326 575		5 326 575		
94 - ORLY^(*)										
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994	16/12/2022	Entrepôts	1974		1 315 743		1 315 743		
94 - VINCENNES										
Avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 067 143	196 225	1 263 368		
TOTAL ILE-DE-FRANCE					180 874	584 544 229	19 282 565	603 826 793	592 328 050	651 011 777
RÉGION										
ANTIBES (06)										
Angle 1ère et 2ème avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	614 000	9 120	623 120		
BIOT (06)										
776, rue Albert Caquot	28/01/2022		Bureaux	2021	9 409	45 810 000	8 000	45 818 000		
AIX LES MILLES (13)										
450 avenue Galilée	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	5 900 000	126 843	6 026 843		
655 avenue Galilée/ René Descartes	31/05/2012	07/12/2022	Bureaux	2011						
TONNAY CHARENTE (17)										
Lieudit la Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 616	2 614 981	1 252 690	3 867 671		
TOULOUSE (31)										
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	16 900 000	58 683	16 958 683		
MERIGNAC (33)										
3, Impasse Rudolf Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	4 538 780	93 182	4 631 962		
15/17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	17 800 000	62 707	17 862 707		
MONTPELLIER (34)										
91, avenue du Pont Juvenal	01/01/2011	06/10/2022	Commerce	2010						
NANTES (44)										
20, rue Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	2 112	11 761 428	218 816	11 980 244		
LILLE (59)										
2, place Mendès France	01/01/2011		Bureaux	1978	693	807 261	177 683	984 944		
LOOS LEZ LILLE (59)										
220, avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	27 484 600	512 285	27 996 885		
MARCQ EN BAROEUL (59)										
Rue des Verts Prés (indivision non chef de file 50%)	15/03/1990	21/11/2022	Bureaux	1990						
CALAIS (62)										
32, rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	2 850 000	22 500	2 872 500		
ÉPERLECQUES (62)										
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	3 150 000	89 029	3 239 029		
SCHILTIGHEIM (67)										
1A, rue René Laennec	01/01/2011	29/03/2022	Entrepôts	1960						
11A / 11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	4 414	9 465 700	37 625	9 503 325		
STRASBOURG (67)										
3, rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	540	533 038	92 759	625 797		
MULHOUSE (68)										
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	4 408	5 182 679		5 182 679		

⁽¹⁾ A compter de 2021, les immobilisations en cours sont reprises dans la colonne aménagements à la place de la colonne Prix HT-HF

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m ²	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽²⁾	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2021	Valeur d'expertise 2022
PROVINCE										
LYON (69)										
20, Place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 728	7 897 198	318 846	8 216 044		
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	3 691	26 420 000	81 063	26 501 063		
SAINT-PRIEST (69)										
575/655, Allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	6 008	19 100 000	71 776	19 171 776		
VAULX EN VELIN (69)										
10, avenue des Canuts	18/02/2021		Bureaux	2011	10 192	40 775 000	90 567	40 865 567		
LA FLÈCHE (72)										
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 430 000	7 974	4 437 974		
AVIGNON (84)										
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	2 230 000	200 140	2 430 140		
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	2 200 000	36 383	2 236 383		
MORTON (86)										
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	9 710 000		9 710 000		
ANDELNANS (BELFORT) (90)										
Centre Commercial Cora	01/01/2011		Commerce	2004	793	1 150 000		1 150 000		
TOTAL PROVINCE					104 791	269 324 666	3 568 672	272 893 338	241 339 500	261 380 000
TOTAL ALLIANZ PIERRE					336 774	1 081 833 191	43 620 383	1 125 453 575	1 271 012 550	1 364 961 778

⁽¹⁾ A compter de 2021, les immobilisations en cours sont reprises dans la colonne aménagements à la place de la colonne Prix HT-HF

⁽²⁾ la SCPI a conservé la jouissance du bien pour 3 années.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1.364.961.778 €)

2022	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Valeur Vénale
Paris	8 555 680	362 775 110	39 214 040	40 869 050		1 006 120	150 000	452 570 000
Région Parisienne	3 629 450	580 687 730	15 383 498	13 926 100	29 200 000	8 185 000		651 011 778
Province		211 629 360	39 431 400			10 319 240		261 380 000
TOTAL	12 185 130	1 155 092 200	94 028 938	54 795 150	29 200 000	19 510 360	150 000	1 364 961 778

2022	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Valeur Vénale
Paris	0,63%	26,58%	2,87%	2,99%		0,07%	0,01%	33,16%
Région Parisienne	0,27%	42,54%	1,13%	1,02%	2,14%	0,60%		47,69%
Province		15,50%	2,89%			0,76%		19,15%
TOTAL	0,89%	84,62%	6,89%	4,01%	2,14%	1,43%	0,01%	100,00%

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique

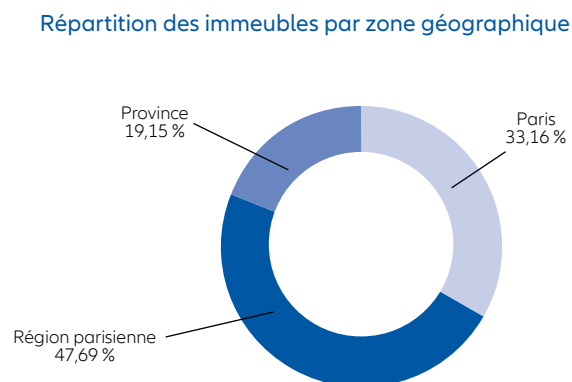
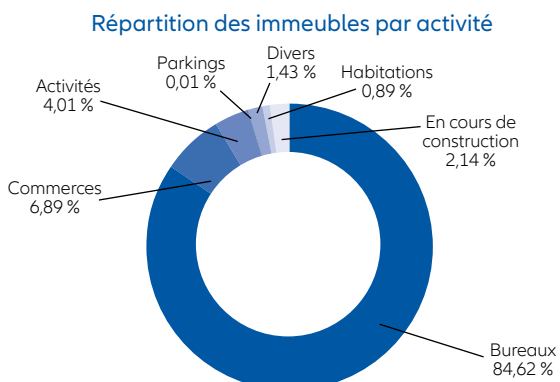


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2022

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*	Valeurs comptables 2022	Valeurs estimées 2022	Valeurs comptables 2021	Valeurs estimées 2021
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	3 307 628	12 185 130	2 956 826	11 816 150
Bureaux	947 934 309	1 147 002 199	922 476 708	1 102 922 255
Commerces	60 450 818	94 028 938	62 689 292	98 159 648
Activités-Entrepôts	57 351 877	54 795 150	25 974 091	28 569 647
Divers	15 573 724	19 510 360	15 573 107	21 294 850
Parkings	133 027	150 000	133 027	150 000
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	2 362 191	8 090 000	2 386 395	8 100 000
EN COURS DE CONSTRUCTION				
Bureaux	38 340 000	29 200 000		
TOTAL GENERAL	1 125 453 574	1 364 961 777	1 032 189 446	1 271 012 550

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

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

Cessions :

En 2022, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs, avec des immeubles identifiés à risque pour le rendement financier du patrimoine. Sept immeubles ont été mis en vente et cédés (59.460.000 €) pour une valeur globale supérieure de + 56,69 % à la valeur vénale d'expertise de 2021 (36.747.000 €). La plus-value comptable (15.830.475 €) est de + 47,74 % par rapport au prix d'acquisition (33.161.593 €).

La liste des cessions se présente comme suit :

Adresse	Date acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m ²	Valeur d'achat (€)	Valeur vénale au 31/12/2021 (€)	Prix de vente net vendeur *	Date de la cession	Plus ou moins value nette
AIX-EN-PROVENCE (13290)									
655 avenue Galilée / René Descartes	31/05/2012	10	Bureaux	8 225 m ²	16 790 000	14 240 000	24 600 000	07/12/2022	4 405 507
MONTPELLIER (34000)									
91 avenue du Pont Juvenal	25/11/2010	11	Commerce	98 m ²	169 713	217 000	290 000	06/10/2022	80 007
LILLE (59000)									
2 place Mendès France	22/12/2005	16	Bureaux	1 359 m ²	938 907	840 000	2 200 000	17/11/2022	925 875
MARCQ-EN-BAROEUL (59000)									
Rue des Verts Prés	15/03/1990	32	Bureaux	990 m ²	883 442	860 000	1 500 000	21/11/2022	508 590
SCHILTIGHEIM (67300)									
1A rue René Laennec	14/12/2004	17	Entrepôts	5 463 m ²	4 000 000	4 200 000	4 300 000	29/03/2022	159 056
MASSY (91300)									
Le Noyer Lambert	04/12/1990	31	Commerce	2 067 m ²	2 147 284	3 470 000	3 470 000	18/02/2022	919 795
ORLY (94150)									
2 - 10 rue des Oliviers	01/06/1994	28	Entrepôts	20 083 m ²	8 232 247	12 920 000	23 100 000	16/12/2022	8 831 645
TOTAL VENTES 2022				38 285 m²	33 161 593	36 747 000	59 460 000		15 830 475

Acquisitions :

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

Adresse	Date d'acquisition	Désignation	Année de construction ou rénovation	Surface en m ²	Prix d'acquisition acte en mains en €	Rendement brut immédiat estimé
BIOT (06410)						
776 Rue Albert Caquot	28/01/2022	Bureaux	2021	9 524 m ²	45 810 000 €	4,37%
PARIS (75008)						
42 rue de Lisbonne	21/09/2022	Cave	1912		1 000 €	
MONTREUIL (93100)						
66 rue de Lagny / 27 Rue Cuvier	10/05/2022	Bureaux		9 011 m ²	85 400 000 €	4,10%
SAINT-OUEN (93400)						
2 rue Paulin Talabot	14/12/2022	Bureaux	2008	16 066 m ²	47 977 800 €	4,80%
TOTAL ACQUISITIONS				34 601 m²	179 188 800€	

BIOT (06410)

• 776 rue Albert Caquot

« SkySophia » est situé au cœur de la technopole de Sophia Antipolis sur la commune de Biot. Il s'agit d'un ensemble composé de 2 bâtiments indépendants neufs, construits en bois et développant une surface de bureaux d'environ 9 500 m². Les bâtiments seront prochainement certifiés NF HQE, BREEAM et Bâtiment Bas Carbone (BBCA) dans le cadre des ambitions ESG de la SCPI. L'ensemble est aujourd'hui livré et intégralement loué à 2 locataires de premier ordre sur des durées fermes longues. Cet immeuble a été acquis pour la somme de 45.810.000€ acte en mains HT.



MONTREUIL (93100)

• LE PASSAGE, 66 rue de Lagny / 27 rue Cuvier

« Le Passage » est situé au cœur du pôle tertiaire de Montreuil, en lisière de Paris et de Vincennes. Il s'agit d'un immeuble indépendant, construit en bois qui développera une surface de bureaux d'environ 9 000 m² et 700 m² d'artisanat en rez-de-chaussée, à laquelle s'ajoute un rooftop de près de 900 m². Le bâtiment sera certifié NF HQE, BREEAM, Effinature, Wired Score, Osmoz, E+C- dans le cadre des ambitions ESG de la SCPI. L'immeuble a été acquis en VEFA en blanc et sera livré au T3 2024 avec une garantie locative couvrant 3 ans de loyer. La commercialisation de l'immeuble est en cours.

Investissement : 85.400.000 € AEM HT (dont 38 340 000 € décaissés à fin décembre).



SAINT-OUEN (93400)

• LE KAPPA, 2 rue Paulin Talabot

« Le Kappa » est situé au cœur du nouveau quartier des Docks sur la commune de Saint-Ouen, disposant d'une connectivité de grande qualité avec les hubs de transports Parisiens. Il s'agit d'un immeuble indépendant, construit en 2008, et développant une surface de bureaux d'environ 16 000 m². L'immeuble est certifié NF HQE dans le cadre des ambitions ESG de la SCPI. L'ensemble est intégralement loué à 1 locataire de premier ordre sur une durée ferme longue.

Cet immeuble a été acquis en indivision (quote part Allianz Pierre 40%) avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor pour un montant de 119.944.500€ AEM (quote part Allianz Pierre : 47.977.800€).



Patrimoine immobilier indirect

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 4.580.268,00 € en 2022 à comparer à 5.289.527€ en 2021.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2021	Diminution de capital	Provision dépréciation titre	Valeur comptable 2022	Valeur estimée 2021*	Valeur estimée 2022*	Quote part détenue	Dividendes 2022
OPCI Tikéhau Real Property I	Tikéhau Investment management	3 091 235,00	744 950,00	242 795,00	2 103 490,00	3 091 235,00	2 103 490,00	7,41%	228 620,00
OPCI Primavera	Allianz Immovalor	1 867 237,69			1 867 237,69	2 198 292,00	2 476 778,00	4,49%	
TOTAL		4 958 472,69	744 950,00	242 795,00	3 970 727,69	5 289 527,00	4 580 268,00		

* 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. Votre SCPI a perçu en 2022 :

- 744.950 € au titre de la réduction de capital de l'OPPCI ;

- 228.620 € de dividendes

Une provision sur dépréciation a été constatée pour un montant de 242.795 € afin de refléter la valeur estimée des titres en fin d'année. Au final, l'impact de ces titres dans votre SCPI fait ressortir en 2022 une charge nette de l'ordre de 14.175 €.

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.

Données essentielles de l'ensemble économique transparisé :

Les trois tableaux ci-dessous reprennent les informations relatives aux immeubles détenus par la SCPI Allianz Pierre directement et indirectement (par l'intermédiaire du fonds Primavera en quote part de détention) :

Actifs immobiliers détenus :

2022	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	En cours de construction	Divers	Parkings	Résidence services	Valeur Vénale
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	5 520,06	246 978,20	31 707,98	6 482,90	9 712,00			892,00	301 293,14
Prix d'acquisition à l'acte hors droit		938 615 883	119 270 146	3 514 842		20 243 955	188 366	2 406 477	1 084 239 668
Valeurs estimées du patrimoine	12 185 130	1 155 092 199	94 028 938	54 795 150	29 200 000	19 510 360	150 000	2 967 904	1 367 929 681

Financements mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	0	607 494	607 494
Emprunts affectés à l'exploitation	0	0	0
Lignes de crédits	0	0	0
Découverts bancaires	0	0	0

Résultats retenus en pourcentage de détention :

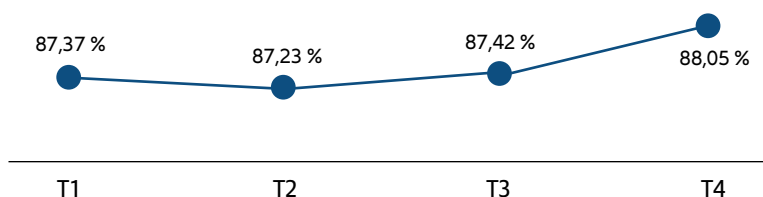
	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	61 971 727	120 926	62 092 653
Charges non récupérables	-8 838 988	-2	-8 838 991
Impact des douteux	-343 971	-7 708	-351 679
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-6 298 004	-36 240	-6 334 245
Autres charges d'exploitation	-1 181 527	-66 617	-1 248 144
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	0	-13 746	-13 746
Autres charges financières	-449 026	0	-449 026
Produits financiers	941 637	0	941 637
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	162 609	0	162 609

Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année s'élève à 87,48 % à comparer à 93,34% en 2021 (en reprenant la nouvelle méthodologie de calcul du TOF définie par l'ASPIM). Sur l'exercice, il passe de 87,37% au premier trimestre à 87,23 % au deuxième trimestre, à 87,42 % au troisième trimestre pour atteindre 88,05 % en fin d'exercice.

TOF PAR TRIMESTRE 2022



A compter de 2022, 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.

Relocations

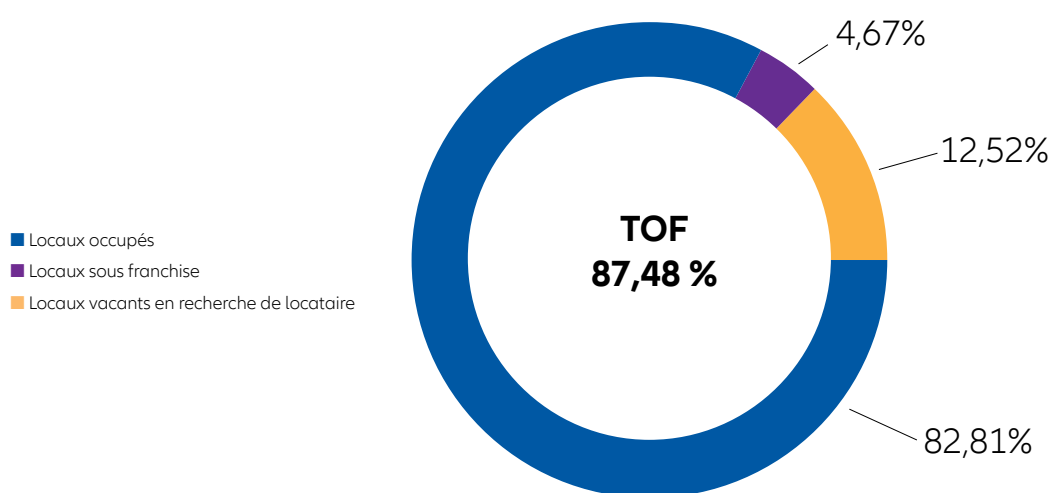
La masse de loyers négociés (entrées et avenants de loyers) est en progression de + 159,44 % soit 8.742.358 € de loyers négociés en 2022 (28.504 m²), comparée à 2021 avec 3.369.647 € de loyers négociés (25.533 m²).

Code Postal	Ville	Adresse	Type de locaux	Date	Typologie	Type de bail	Surface du bail m ²
75001	PARIS	25 RUE DU LOUVRE	COMMERCE	02/11/2022	Entrée	COMMERCIAL	165
75008	PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	BUREAUX	01/03/2022	Entrée	COMMERCIAL	569
75008	PARIS	25 RUE DE LIEGE	BUREAUX	01/12/2022	Entrée	COMMERCIAL	147
75015	PARIS	141 RUE DE JAVEL	BUREAUX	01/10/2022	Entrée	COMMERCIAL	6 248
75016	PARIS	2/4 RUE LOUIS DAVID	BUREAUX	01/05/2022	Entrée	COMMERCIAL	509
75016	PARIS	2/4 RUE LOUIS DAVID	BUREAUX	02/05/2022	Entrée	COMMERCIAL	667
75116	PARIS	37 AVENUE D'ENNA	BUREAUX	20/06/2022	Entrée	COMMERCIAL	400
75116	PARIS	53 AVENUE VICTOR HUGO	BUREAUX	15/11/2022	Entrée	COMMERCIAL	350
75 - PARIS							9 055
78000	VERSAILLES	53.55 RUE DE LA PAROISSE	APPARTEMENTS	11/03/2022	Entrée	HABITATION	73
78000	VERSAILLES	53.55 RUE DE LA PAROISSE	APPARTEMENTS	07/06/2022	Entrée	HABITATION	43
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	60 AVENUE DU CENTRE	BUREAUX	01/01/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	3 300
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	60 AVENUE DU CENTRE	BUREAUX	01/03/2022	Entrée	COMMERCIAL	383
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	60 AVENUE DU CENTRE	BUREAUX	01/09/2022	Entrée	COMMERCIAL	695
78220	VIROFLAY	80/88 AV. DU GENERAL LECLERC	BUREAUX	11/07/2022	Entrée	COMMERCIAL	221
92100	BOULOGNE	64/66 RUE ESCUDIER	BUREAUX	18/10/2022	Entrée	COMMERCIAL	104
92100	BOULOGNE	64/66 RUE ESCUDIER	PARKINGS	19/05/2022	Entrée	CIVIL	-
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	PARKINGS	28/01/2022	Entrée	PARKING	-
92120	MONTROUGE	11/19 RUE DE LA VANNE	BUREAUX	19/07/2022	Entrée	COMMERCIAL	707
92120	MONTROUGE	9 BIS RUE DELERUE	BUREAUX	01/05/2022	Entrée	COMMERCIAL	210
92120	MONTROUGE	9 BIS RUE DELERUE	BUREAUX	02/05/2022	Entrée	COMMERCIAL	170
92120	MONTROUGE	9 BIS RUE DELERUE	BUREAUX	01/10/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	221
92130	ISSY LES MOULINEAUX	141 AVENUE DE VERDUN	BUREAUX	03/06/2022	Entrée	COMMERCIAL	248
92150	SURESNES	10 RUE CHEVREUL	BUREAUX	01/06/2022	Entrée	PRECAIRE	139
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	01/07/2022	Entrée	COMMERCIAL	217
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	01/07/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	245
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	06/09/2022	Entrée	COMMERCIAL	101
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	01/04/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	99
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	15/04/2022	Entrée	COMMERCIAL	178
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	16/08/2022	Entrée	COMMERCIAL	171
94000	CRETEIL	2 à 10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	BUREAUX	02/05/2022	Entrée	COMMERCIAL	160
94000	CRETEIL	2 à 10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	BUREAUX	01/07/2022	Entrée	COMMERCIAL	1 390
94000	CRETEIL	2 à 10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	BUREAUX	26/08/2022	Entrée	COMMERCIAL	371
94220	CHARENTON LE PONT	14 PLACE DE LA COUPOLE	BUREAUX	01/06/2022	Entrée	COMMERCIAL	2 293
94220	CHARENTON LE PONT	14 PLACE DE LA COUPOLE	BUREAUX	11/09/2022	Entrée	COMMERCIAL	795
RÉGION PARISIENNE							12 535
06410	BIOT	776 RUE ALBERT CAQUOT	BUREAUX	21/04/2022	Entrée	COMMERCIAL	4 074
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	30/06/2022	Entrée	COMMERCIAL	343
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	COMMERCE	26/04/2022	Entrée	PRECAIRE	94
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	COMMERCE	05/09/2022	Entrée	COMMERCIAL	94
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	COMMERCE	25/11/2022	Entrée	DEROGATOIRE	216
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	04/01/2022	Entrée	COMMERCIAL	69
68100	MULHOUSE	COURS DES MARECHAUX	COMMERCE	25/04/2022	Entrée	COMMERCIAL	45
68100	MULHOUSE	COURS DES MARECHAUX	COMMERCE	01/06/2022	Entrée	COMMERCIAL	82
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/06/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	114
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	03/10/2022	Entrée	COMMERCIAL	13
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	13/10/2022	Entrée	COMMERCIAL	13
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	13/10/2022	Entrée	DEROGATOIRE	18
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/11/2022	Entrée	DEROGATOIRE	46
69001	LYON	20 PLACE LOUIS PRADEL	BUREAUX	01/01/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	501
69001	LYON	20 PLACE LOUIS PRADEL	BUREAUX	01/07/2022	Renouvellement	COMMERCIAL	238
69120	VAULX EN VELIN	10 AVENUE DES CANUTS	BUREAUX	05/04/2022	Entrée	COMMERCIAL	256
69800	ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	BUREAUX	06/01/2022	Entrée	COMMERCIAL	698
PROVINCE							6 913
Total en m²							28 504
Total loyers entrants							8 742 358 €

Vacance :

La vacance financière en 2022 représente 12.868.225,76 € à comparer à 6.538.250,31 € en 2021, soit une hausse de + 96,81 %, répartie comme suit : 1.728.190,59 € en franchise, - 1.057.352,00 € en travaux, 5.737.554,86 € en commercialisation et - 78.418,00 € en ventes. Les propriétés qui génèrent le plus de vacance sont situées à Boulogne-Billancourt (rue Silly), à Suresnes (rue de Verdun) et à Paris (Villa Thoreton).

La répartition annuelle de la vacance financière évolue parallèlement aux efforts des équipes en matière de commercialisation, travaux et investissements. Elle se décompose en une part de franchise de loyers pour 4,67 % (1,47 % en 2021) et une part de locaux en cours de commercialisation pour 12,52 % (5,12 % en 2021).



Au 31 décembre, les lots vacants hors franchises représentent une surface de 43.828,75 m² :

CP	Ville	Adresse	Typologie	Vacance en m ²
75001	PARIS	25 RUE DU LOUVRE	Commerce & appartements	290,50
75008	PARIS	25 RUE DE LIEGE	Archives	25,25
75011	PARIS	88 RUE DE LA ROQUETTE	Commerce	1 424,10
75012	PARIS	43 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS	Bureaux	1 292,00
75015	PARIS	2/2 BIS VILLA THORETON	Bureaux	1 689,00
75015	PARIS	201-203 RUE DE VAUGIRARD	Bureaux	153,00
75016	PARIS	2/4 RUE LOUIS DAVID	Bureaux	72,70
75018	PARIS	78/80 BOULEVARD NEY	Bureaux	16,00
PARIS				4 962,55
78000	VERSAILLES	53.55 RUE DE LA PAROISSE	Appartements	17,00
78100	SAINT GERMAIN EN LAYE	20 QUATER RUE SCHNAPPER	Bureaux	1 476,00
78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	60 AVENUE DU CENTRE	Bureaux	1 448,00
91807	BOUSSY ST ANTOINE	VAL D'YERRES 2	Commerce	564,00
92022	NANTERRE CEDEX	126 AV. G. CLEMENCEAU	Bureaux	1 380,50
92100	BOULOGNE	130/136 RUE DE SILLY	Bureaux	6 719,70
92100	BOULOGNE	49 RUE DE BILLANCOURT	Archives	7,90
92120	MONTRouGE	11/19 RUE DE LA VANNE	Bureaux	413,77
92120	MONTRouGE	9 BIS RUE DELERUE	Archives	10,69
92150	SURESNES - CHEVREUL	10 RUE CHEVREUL	Bureaux	1 481,00
92300	LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	Bureaux	1 431,00
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	Bureaux	275,00
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	Bureaux	235,00
92400	COURBEVOIE	2 BD GEORGES CLEMENCEAU	Bureaux	1 972,00
92400	COURBEVOIE	52/54 RUE DU CAP. GUYNEMER	Bureaux	1 384,07
93230	ROMAINVILLE	110 AVENUE GASTON ROUSSEL	Bureaux	2 475,00
94000	CRETEIL	2 à 10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	Bureaux	878,10
94150	ORLY	2 - 10 RUE DES OLIVIERS	Bureaux	142,00
94230	CACHAN	8 RUE FRANCOIS DELAGE	Bureaux	679,00
94300	VINCENNES	AVENUE DE PARIS	Annexes	59,00
REGION PARISIENNE				23 048,73
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	Commerce	3 269,90
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	Bureaux	3 347,65
33700	MERIGNAC	15-17 RUE DE THALES	Bureaux	6 707,00
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	Commerce	579,99
62100	CALAIS	32 RUE DESCARTES	Bureaux	1 036,00
62910	EPERLECCQUES	RUE DE BLEUE MAISON	Commerce	115,00
67300	SCHILTIGHEIM	11A/11B RUE DE MADRID	Bureaux	137,40
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	Commerce	115,00
69001	LYON	20 PLACE LOUIS PRADEL	Réserves	5,00
69800	ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	Bureaux	504,53
PROVINCE				15 817,47
TOTAL VACANCE EN M²				43 828,75

Répartition des risques locatifs :

Sur un total de 336 locataires, les 10 premiers locataires représentent 30,80 % des loyers.

Par ailleurs, 48 % des baux conclus ont une maturité à plus de 5 ans (34 % en 2021).

La **WALB** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances (> 5 mois) **est de 2 ans et 1 mois** à comparer à 2 ans 7 mois en 2021.

La **WALT** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux **est de 5 ans et 0 mois** à comparer à 4 ans et 0 mois en 2021.

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élevèrent à 72.986.010,67 € en 2022 à comparer à 85.773.488,54 € en 2021. Cette baisse de 12.797.477,87 € (- 14,91 %) s'explique comme suit :

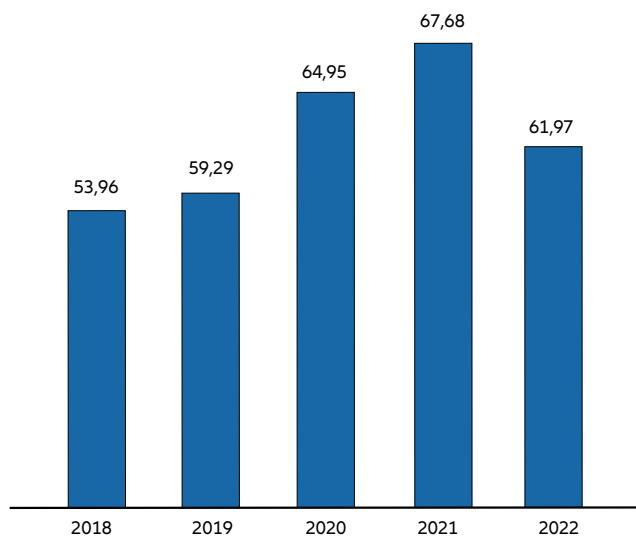
Loyers : - 5.709 K€

Les loyers facturés en 2022 diminuent de 8,43 % (- 5.708.716,85€) et s'élevèrent à 61.971.726,94€ à comparer à 67.680.443,79 € en 2021, la variation se décompose ainsi :

en k€	en %	Variation revenus locatifs
788	13,8%	Acquisitions et cessions
-8 090	-141,7%	Résiliations des baux
504	8,8%	Nouveaux baux et franchises
1 090	19,1%	Variation d'indice, renégociations et indemnités
-5 709	-8,43%	Variation globale

Les principales pertes de loyers du fait de résiliations sont intervenues à Boulogne-Billancourt (rue Silly) pour – 1 894 k€, à Suresnes (rue de Verdun) pour 912 k€ et à Paris (Villa Thoreton) pour 656 k€.

Evolution des loyers facturés (en M€)



Autres produits immobiliers (- 7.079 K€) :

Les produits immobiliers hors loyers s'élevèrent à 11.014.283,73 € en 2022, à comparer à 18.093.044,75 € en 2021 et sont composés :

- Des produits ayant en contrepartie une charge pour 10.356.638,00 € dont – 5 897 453,23 € sur exercices antérieurs (17.276.869,36 € en 2021) composés de taxes bureaux, d'impôts fonciers, d'assurances et de charges récupérables,
- Des charges forfaitaires facturées pour 311.860,32 € (369.331,15 € en 2021),
- D'indemnités de remise en état des locaux pour 345.745,41 € (446.844,24 € en 2021).

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élevaient à 19.853.272,04 € en 2022, à comparer à 22.734.630,83 € en 2021, soit une baisse de - 12,67%. Ces charges se décomposent comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 10.524.602,10 € dont – 5 999 510,91 € sur exercices antérieurs (17.745.094,85 € en 2021), dont impôts fonciers, taxes sur les bureaux, assurances et charges récupérables,
- Impôts et taxes non récupérés pour 2.673.302,55 € (1.691.305,24 € en 2021) correspondant aux impôts fonciers pour 1.254.252,53 €, à la taxe sur les bureaux pour 517.283,01 €, à la CVAE pour 520.013,00 €, à de la TVA non récupérable pour 310.410,95 € et aux assurances non récupérées pour 71.343,06 €,
- de charges d'entretien non récupérables pour 2.798.212,60 € (1.245.715,14 € en 2021),
- de gros travaux d'entretien pour 2.457.171,71 € (1.652.343,31 € en 2021),
- de dotation nettes de reprises aux provisions pour travaux de 1.278.550,00 € (261.836,00 € en 2021), sur la base du plan quinquennal,
- de dotations aux amortissements des immobilisations corporelles de 59.791,06 € (34.153,79 € en 2021) concernant principalement le bail à construction de la rue Ferrus,
- des honoraires d'expertises pour 54.883,02€ (52.972,50 € en 2021), en application des barèmes de l'expert,
- de la contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 6.759,00 € (51.210,00 € en 2021).

Résultat de l'activité immobilière

Au total, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 53.132.738,63 € à comparer à 63.038.857,71 € en 2021, soit une diminution de - 15,71 % s'expliquant principalement par la baisse des loyers et des charges non récupérables sur immeubles vacants.

Travaux réalisés en 2022

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 2.457.171,71 € inscrits en charges de l'exercice (OPEX), votre société a aussi réalisé et payé 6.386.405,87 € de travaux d'amélioration (CAPEX), inscrits en immobilisations. Au total, les dépenses de travaux représentent 8.843.577,58 €. Cinq immeubles totalisent 38,52 % des travaux sur l'exercice 2022.

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation des travaux en cours	CAPEX	OPEX	TOTAL DÉPENSES 2022
SEVRES	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	01/01/2011	Remise en état des étages.	236 909	684 008	920 917
LEVALLOIS-PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	28/06/2018	Rénovation des plateaux du 4ème étage, Remise en état des parties communes, Sécurisation des terrasses R+4 & R+5."	207 054	518 388	725 442
MONTROUGE	11/19 RUE DE LA VANNE	29/11/2019	Remplacements des 130 VC obsolètes, Raccordement GTB des bâtiments A & B, Réfection complète du parking.	118 162	581 453	699 616
PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	01/07/1976	Ravalement de façade, Rénovation du 1er et 2ème étage.	28 622	514 350	542 971
PARIS	53 AVENUE VICTOR HUGO	01/01/1982	Remise en état des locaux suite résiliation, Remplacement des menuiseries extérieures, Création d'une climatisation réversible.	139 015	378 405	517 419
	AUTRES		Divers travaux CAPEX et OPEX	1 727 409	3 709 803	5 437 212
TOTAL				2 457 172	6 386 406	8 843 578

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

HISTORIQUE

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 technique 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 équipé 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 lancé dans cette démarche depuis 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

INTEGRATION DES ENJEUX ENERGETIQUES

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 METRE

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 DEMARCHE ESG GLOBALE CREATRICE DE VALEUR EXTRA FINANCIERE

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

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

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

Concernant la SCPI Allianz Pierre, Allianz Immovalor réalise actuellement un audit exhaustif des consommations énergétiques des immeubles en portefeuille, avec une approche lot par lot (plus de 250 lots analysés). Grâce à cet exercice, nous aurons une vision précise du potentiel d'amélioration de chaque immeuble en matière de consommations énergétiques et de conformité au décret tertiaire. Cet audit servira également de base à la définition d'objectifs d'investissement durables qui structureront la démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) de la SCPI, en vue d'une labélisation envisagée fin 2023.

DECRET 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 doté d'un outil de collecte et de suivi des consommations énergétiques des immeubles. Ainsi, la plateforme E-Green déployée progressivement depuis 2020 est aujourd'hui opérationnelle et permet aux équipes de gestion de suivre 56 % des consommations énergétiques des immeubles détenus par la SCPI Allianz Pierre, tant en parties communes que pour les parties privatives. Allianz Immovalor s'engage à suivre 100 % des consommations énergétiques des immeubles de la SCPI Allianz Pierre à horizon fin 2023, à l'exception des refus des locataires de partager leurs consommations énergétiques avec leur bailleur.

Grâce aux données ainsi collectées, Allianz Immovalor réalise actuellement un audit exhaustif des consommations énergétiques des immeubles en portefeuille, avec une approche lot par lot (plus de 250 lots analysés). Nous serons alors en mesure d'identifier les immeubles pour lesquels un plan d'action doit être mis en œuvre pour atteindre les objectifs du décret tertiaire, qui pourra porter sur :

- La structure du bâtiment, son aménagement, son isolation pour éviter les déperditions de chaleur ;
 - L'optimisation des cycles de fonctionnement des équipements techniques pour permettre une réduction d'énergie ;
 - Le remplacement des équipements techniques obsolètes ou énergivores (Climatisation, ventilation, chauffage, éclairage ...).
- Cette démarche d'amélioration du patrimoine est un élément structurant de la candidature de la SCPI Allianz Pierre au label ISR, avec une obtention du label envisagée fin 2023. Pour être complète, elle nécessite l'implication de l'ensemble des parties prenantes et notamment des locataires des immeubles.

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

Fort d'une démarche volontariste en matière de labélisation des immeubles, la SCPI Allianz Pierre affiche près de 282.000 m², soit 87 % de la surface totale sous gestion, labélisés ou en cours de certification au 31/12/2022.

	Certifications au 31/12/2021	Certifications au 31/12/2022	Certifications en cours (ou renouvellement) au 31/12/2022
BREEAM IN USE (Part.1)			
Actifs	48	70	2
Surfaces	228 911 m ²	265 750 m ²	15 469 m ²
WIREScore			
Actifs	41	53	0
Surface (m ²)	196 531 m ²	221 686 m ²	0 m ²

BREEAM IN USE (P.1)

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

CLASSEMENT	NOTES	ETOILES	ACTIFS	SURFACE (M ²)
Pass	25 – 40 points	★★	4	3 390
Good	40 – 55 points	★★★	17	26 806
Very Good	55 – 70 points	★★★★	46	211 645
Excellent	70 – 85 points	★★★★★	2	13 717
Outstanding	85 – 100 points	★★★★★★	1	10 192

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2022.

WIREScore

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

CLASSEMENT	NOTES	ACTIFS	SURFACE (M ²)
Certified	45 – 62 points	38	127 109
Silver	63 – 76 points	13	54 153
Gold	77 – 89 points	2	40 424

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2022.

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 2022, le total prévu sur 5 ans est estimé à 2.684.500 € dont 1.854.500 € en 2022, provisionnés à 100%. Au total, le stock de provisions est de 2.492.300 €. Il est individualisé par immeuble.

- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 29.041.381 € sur 5 ans dont 19.176.411 € en 2023. Ces dépenses constituent des immobilisations et non des charges de la SCPI et ne font pas l'objet de provisions.

En 2017, dans le cadre de la substitution de la provision pour grosses réparations (PGR) à la provision pour gros entretien (PGE), votre SCPI Allianz Pierre avait constaté l'écart entre les deux méthodes en report à nouveau. Lors des cessions des immeubles correspondants, l'impact du report à nouveau est imputé sur les plus-values de cessions. En 2022, il a été constaté à ce titre une diminution du report à nouveau en contrepartie des plus ou moins-values de cessions de l'ordre de 12.000,00 €.

Plan quinquennal des années antérieures

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

ANNÉES	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année / travaux	Montant provision N
2017	2 582 900,00	2 126 040,00	2 582 900,00	2 126 040,00
2018	2 126 040,00	1 894 600,00	2 126 040,00	1 894 600,00
2019	1 894 600,00		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

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2022 en €

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

	Total des travaux projetés	Dont		Dotation 2021	Dotation	
		Améliorations	Gros entretien		Montant	%
2022				1 278 550,00		
2023	21 030 911,00	19 176 411,00	1 854 500,00		1 854 500,00	100,00%
2024	4 896 500,00	4 156 000,00	740 500,00		592 400,00	80,00%
2025	4 937 000,00	4 889 000,00	48 000,00		28 800,00	60,00%
2026	647 735,00	606 235,00	41 500,00		16 600,00	40,00%
2027	213 735,00	213 735,00				20,00%
TOTAL	31 725 881,00	29 041 381,00	2 684 500,00	1 278 550,00	2 492 300,00	92,84%

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation :

Les transferts de charges d'exploitation s'élèvent à 19.809.182,75 € en 2022 et sont constitués :

- des commissions de souscriptions pour 14.762.358,00 €,
- des frais et droits d'acquisition sur deux immeubles acquis en 2022 (Saint-Ouen et Montreuil) pour 5.017.300,03 €,

- de la TVA non récupérable afférente aux souscriptions pour 29.524,72 € (121.133,16 € en 2021).

Les autres produits d'exploitation hors reprise de provision de créances douteuses s'élèvent à 7.600,56 € contre 61.052,83 € en 2021.

Charges d'exploitation :

Créances douteuses :

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

L'exercice 2022 se traduit par un coût net sur impayés de 343.970,65 € (à comparer à un gain net de 178.871,53 € en 2021), représentant 0,56 % des loyers (- 0,26 % en 2021). 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 de 1.596.433,44 € diminue ainsi de -5,07 % par rapport à 2021.

L'ensemble de ces éléments se présente comme suit :

Année	Provisions au 01/01	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12	Variations des provisions		Passage en pertes définitives	Coût des contentieux		Loyers
					Montant	%		Montant	%	Loyers en €
2022	1 681 676	475 906	561 149	1 596 433	-85 242,36	-5,07%	429 213	343 971	0,56%	61 971 727
2021	1 859 166	464 110	641 601	1 681 675	-177 491,39	-9,55%	-1 380	-178 872	-0,26%	67 680 444

Charges ayant pour contrepartie un transfert de charges :

Les charges ayant pour contrepartie un transfert de charge d'exploitation (enregistrées en produit d'exploitation) s'élèvent à 19.779.658,03 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 14.762.358,00 € et des frais et droits d'acquisition sur les deux immeubles acquis en 2022 pour 5.017.300,03 €. En 2021, ces charges s'élevaient à 20.212.648,82 €.

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 7.516.656,75 € (7.674.542,99 € en 2021). Outre les honoraires de gestion pour 6.298.004,46 € (6.768.044,38 € en 2021), les principaux éléments sont :

- les frais de contentieux et honoraires divers pour 310.793,23 € (331.900,21 € en 2021) composés d'honoraires juridiques sur contentieux, honoraires géomètres et diagnostics et honoraires fiscaux,
- les honoraires de location pour 586.114,87 € (222.009,06 € en 2021),
- les honoraires des commissaires aux comptes pour 86.496 € (95.000 € en 2021),
- les frais de dépôt pour 90.616,14 € (98.064,55 € en 2021),
- les frais de rapports annuels, publicité légale et jetons de présence pour 117.815,09 € (95.348,17 € en 2021),
- les cotisations diverses pour 25.810,68 € (26.783,43 € en 2021).

Résultat d'exploitation

La perte d'exploitation est en hausse de 6,97 %, soit 7.823.502,12 € en 2022 à comparer à 7.313.485,47 € en 2021.

Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 941.637,20 € (2.178.437,61 € en 2021), il s'agit essentiellement :

- de dividendes perçus sur titre de participation immobilière pour un montant de 228.620,00 € (2.122.940,97 € en 2021). *Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,*
- d'une reprise de provision sur titres pour 127.250 €,
- d'intérêts perçus au titre de la VEFA de Montreuil pour 543.847,66 €.
- d'intérêts de retard sur loyers pour 41.929,54 € (45.811,64 € en 2021).

Les charges financières s'élèvent à 449.025,62 € (1.398.043,46 € en 2021) et sont constituées :

- d'une dotation sur titres de participation pour 370.045,00 € (1.081.520,00 € en 2021). *Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,*
- de frais bancaires pour 78.980,62 € (316.523,36 € en 2021).

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 492.611,58 € (780.394,25 € en 2021), en diminution de 36,88 % par rapport à 2021.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève en définitive à 162.609,26 € (5.000,69 € en 2021), et correspond à des régularisations de soldes sinistres.

Résultat net

Au total, le résultat net d'Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 45.964.457,35 € (56.510.767,18 € en 2021), en baisse de 18,66 %. Ce résultat représente l'équivalent de 9,94 € par part en jouissance à comparer à 12,95 € par part en 2021.

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
2022	45 964 457,35 €	-18,66%	4 625 223	6,03%	9,94 €	-23,3%
2021	56 510 767,18 €	4,26 %	4 362 266	6,66%	12,95 €	-2,2%

Acomptes versés sur le dividende 2022

10,86 € par part de distribution sur résultat (dont 0,96 € de prélèvement sur le report à nouveau), sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 4.625.223 pour un montant de 50.197.141,43€.

Acomptes versés sur réserves de plus-value 2022

2,76 € 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 2022) pour un montant total de 13.640.613,55€.

Taux de Distribution

	2022
Allianz Pierre ⁽¹⁾	4,01 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux ⁽²⁾	4,20 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

⁽¹⁾ dont 2,91% de distribution de résultat, 0,29 % de prélèvement sur le report à nouveau et 0,81 % de distribution sur réserves de plus-value.

⁽²⁾ source : IEIF

Taux de distribution

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

- le prix de souscription du 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable,

- le prix de la part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

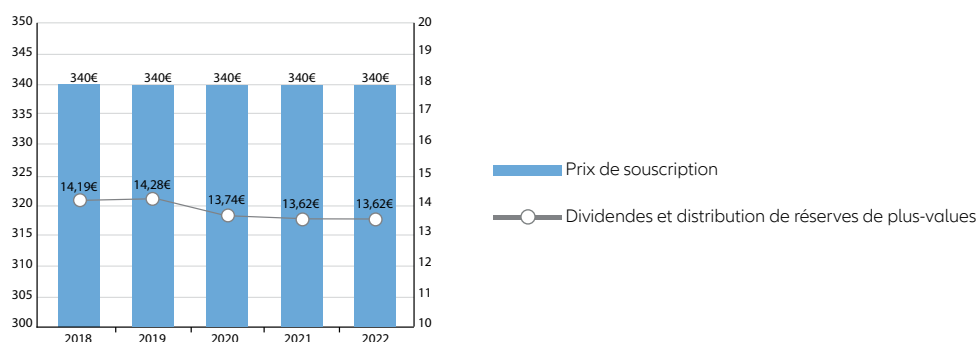
Affectation du résultat

- Le résultat net de l'exercice 2022, soit 45.964.457,35 €
 - Majoré du report à nouveau antérieur de 8.029.223,86 €
-
- Donne un résultat distribuable de 53.993.681,21 €

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 50.197.141,83 €
- Au report à nouveau 3.796.539,38 €

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

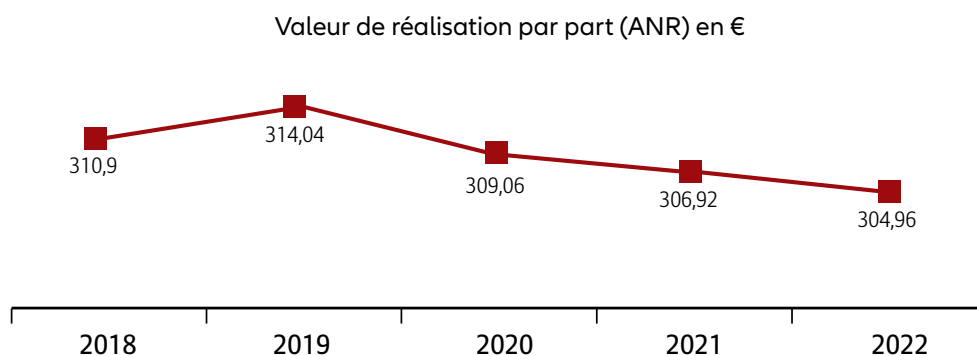
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant global au 31/12/2022	Montant par part au 31/12/2022	Montant global au 31/12/2021	Montant par part au 31/12/2021
Valeur des placements immobiliers	1 126 932 002	226,20	1 035 934 169	222,82
Valeur nette des autres actifs	149 747 036	30,06	150 601 360	32,39
Valeur comptable	1 276 679 038	256,26	1 186 535 529	255,22
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 369 542 046	274,90	1 276 302 077	274,52
Valeur nette des autres actifs	149 747 036	30,06	150 601 360	32,39
Valeur de réalisation⁽¹⁾	1 519 289 082	304,96	1 426 903 437	306,92
Droits (7,38 %)	100 670 644	20,21	93 782 812	20,17
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	179 995 525	36,13	168 965 139	36,34
Valeur de reconstitution⁽²⁾	1 799 955 252	361,29	1 689 651 388	363,43

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2022.

⁽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 2022.



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

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

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

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2023 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
90,35%	304,96	275,54

Évolution 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	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou une cession	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions (*) (en € HT)
2018	74 433	3 617 659	2,05%	4	1 mois	76
2019	72 682	4 117 064	1,76%		1 mois	-
2020	100 514	4 404 442	2,28%		1 mois	-
2021	111 586	4 649 130	2,40%		1 mois	-
2022	101 355	4 981 962	2,03%		1 mois	-

(*) avant rétrocessions aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	304,66	310,90	314,04	309,06	306,92	304,96
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	330,00	340,00	340,00	340,00	340,00	
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	333,33	340,00	340,00	340,00	340,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	300,00	306,00	306,00	306,00	306,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	14,19	14,28	13,74	13,62	13,62	
- dont report à nouveau	0,57		0,12		0,96	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,18	0,99	0,39	0,69	2,76	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,25%	4,20%	4,04%	4,01%	4,01%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	2,91 €	2,53 €	1,95 €	1,86 €	1,59 €	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	2,88 €	2,09 €	1,96 €	1,71 €	1,61 €	

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

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

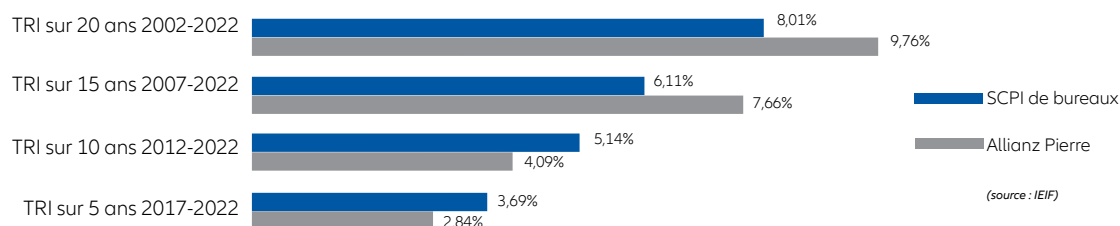
⁽³⁾ Prix de retrait : il s'agit du montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

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

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle diminue en 2022, passant de 306,92 € à 304,96 € (- 0,64 %).
- le prix de retrait, fixé depuis le 1er septembre 2018 à 306 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2022, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

Taux de rendement interne (TRI)



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

A fin 2022, les sommes restantes à investir s'élevaient à 104,6 M€ (dont 44,8 M€ à verser au titre de la VEFA située à Montreuil). Le 23 février 2023, la SCPI a réalisé sa première acquisition de l'année avec un immeuble à usage mixte situé à Neuilly-sur-Seine.

NEUILLY-SUR-SEINE (92200)

• 11 boulevard Jean Mermoz - NEUILLY SUR-SEINE

« Mermoz » est situé au cœur de la commune de Neuilly-sur-Seine. Il s'agit d'un immeuble de type « Hôtel Particulier » construit au début du XXème siècle et entièrement restructuré à neuf, développant une surface de bureaux d'environ 2 400 m². L'immeuble bénéficie d'une très grande qualité architecturale et technique sur un secteur très plébiscité pour son cadre de vie et son emplacement stratégique entre Paris et La Défense. L'immeuble sera certifié BREEAM dans le cadre des ambitions ESG de la SCPI. L'immeuble sera livré en avril 2023 et est maintenant en phase active de commercialisation. 3 logements indépendants complètent l'ensemble. Cet immeuble a été acquis pour la somme de 46.271.080 € AEM.



Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	1 208 924 868,73	116 608 950,00	1 325 533 818,73
- Prime de fusion	127 770 741,10		127 770 741,10
Prélèvements sur prime d'émission	-162 017 745,49	-19 809 182,75	-181 826 928,24
Prélèvements sur prime de fusion	-8 377 678,99		-8 377 678,99
Cessions d'immeubles	248 548 590,00	43 291 496,47	291 840 086,47
Plus-values sur cessions d'immeubles	28 390 898,81	12 622 294,91	41 013 193,72
Distribution réserve de plus-value	-3 207 899,70	-10 432 913,85	-13 640 813,55
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-12 988 879,46	-4 600 954,42	-17 589 833,88
Report à nouveau	7 939 099,93	90 123,93	8 029 223,86
Achat d'immeubles	-1 227 380 273,00	-175 771 000,00	-1 403 151 273,00
Titres de participation	-6 030 307,69	744 950,00	-5 285 357,69
Travaux immobilisés	-53 391 917,00	-6 370 416,31	-59 762 333,31
= Sommes restant à investir	148 179 497,24	-43 626 652,02	104 552 845,22

Information sur les délais de paiement

	Article D.441. L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 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	55	17	12	1	84	114	181	25	243	42	779	1 089
Montant total des factures concernées (TTC)	-414 132	-132 254	-91 880	-13 205	-94 320	-331 659	-90 677	-107 454	1 264 089	-634 004	2 659 841	3 182 472
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-0,73%	-0,23%	-0,16%	-0,02%	-0,17%	-0,59%						
% du CA de l'exercice (TTC)							-0,10%	-0,12%	1,43%	-0,72%	3,01%	3,61%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (HT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(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⁽³⁾ des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros)

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant en €	% total des revenus	Montant en €	% total des revenus	Montant en €	% total des revenus	Montant en €	% total des revenus	Montant en €	% total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,45	99,32%	16,55	98,66%	18,17	99,44%	17,59	97,18%	14,03	98,75%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,73%	0,22	1,29%	0,09	0,50%	0,50	2,75%	0,18	1,24%
Produits divers	-0,01	-0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,08%	0,00	0,01%
TOTAL revenus	16,56	100,00%	16,77	100,00%	18,27	100,00%	18,10	100,00%	14,21	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,64	9,90%	1,64	9,78%	1,59	8,68%	1,55	8,57%	1,36	9,59%
Autres frais de gestion	0,57	3,44%	0,48	2,85%	0,38	2,10%	0,41	2,28%	0,40	2,85%
Frais d'augmentation de capital	3,93	23,71%	5,39	32,13%	3,22	17,65%	-0,03	-0,15%	-0,01	-0,04%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,88	5,31%	1,13	6,74%	2,91	15,92%	2,73	15,10%	1,76	12,36%
Charges locatives non récupérées	0,60	3,61%	0,41	2,46%	0,26	1,43%	0,30	1,68%	0,54	3,79%
Sous-total charges externes	7,61	45,97%	9,05	53,96%	8,36	45,77%	4,97	27,48%	4,05	28,54%
Charges exceptionnelles	0,92	5,56%	3,37	20,09%	-0,03	-0,18%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Produits exceptionnels	5,16	31,14%	8,90	53,06%	3,27	17,90%	0,10	0,57%	0,11	0,78%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,04%	0,01	0,09%
- autres (travaux à étaler)										
Charges financières							0,25	1,36%	0,05	0,37%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,07	-0,42%	-0,06	-0,37%	-0,16	-0,86%	0,06	0,33%	0,28	1,95%
- autres	-0,23	-1,36%	0,01	0,06%	0,11	0,60%	-0,04	-0,22%	-0,02	-0,13%
Sous-total charges internes	-4,52	34,97%	-5,57	72,90%	-3,34	17,51%	0,17	2,08%	0,21	3,07%
TOTAL charges	3,09	80,93%	3,48	126,86%	5,02	63,29%	5,14	29,56%	4,27	31,60%
RÉSULTAT COURANT	13,47	19,07%	13,29	-26,86%	13,25	36,71%	12,95	70,44%	9,94	68,40%
Variation report à nouveau	-0,54	-3,26%	-0,51	-3,01%	0,01	0,04%	-0,16	-0,88%	0,02	0,14%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)	-0,58	-3,50%	-1,16	-6,90%	-0,38	-2,09%	-0,18	-1,02%	-0,99	-7,00%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	14,01	84,60%	13,29	79,23%	13,35	73,04%	12,93	71,46%	10,85	76,40%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effectives)	0,18	1,09%	0,99	5,90%	0,39	2,13%	0,69	3,81%	0,70	4,91%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,19	85,69%	14,28	85,13%	13,74	75,17%	13,62	75,27%	11,55	81,32%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,15	85,45%	14,24	84,89%	13,70	74,96%	13,46	74,37%	11,34	79,83%

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

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

⁽³⁾ A compter de 2021 le transfert de charges ainsi que les charges afférentes à ce dernier (commission de souscriptions et frais d'acquisition) sont intégrés au résultat d'exploitation, rubrique «Frais d'augmentation de capital». Antérieurement, ils étaient intégrés au résultat exceptionnel.

Le contrôle interne, la conformité et la gestion des risques

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 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.

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 2022, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 89,04 % 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 2022

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les autres actifs et passifs d'exploitation** :
 - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de 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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2022

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

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

V – Annexe.

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

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

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2022 (en €)

	2022		2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	1 086 005 206,79	1 327 671 778,00	1 031 039 544,25	1 262 912 550,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 108 367,73	8 090 000,00	1 149 901,49	8 100 000,00
• Immobilisations en cours	38 340 000,00	29 200 000,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Gros entretien	-2 492 300,00		-1 213 750,00	
TOTAL I	1 122 961 274,52	1 364 961 778,00	1 030 975 695,74	1 271 012 550,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
• Immobilisations financières non contrôlées	3 970 727,69	4 580 268,00	4 958 472,69	5 289 527,00
TOTAL II	3 970 727,69	4 580 268,00	4 958 472,69	5 289 527,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières autres que participations	291 654,30	291 654,30	258 498,36	258 498,36
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	7 520 275,33	7 520 275,33	11 292 455,37	11 292 455,37
• Autres créances	40 896 858,89	40 896 858,89	7 434 366,06	7 434 366,06
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 596 433,44	-1 596 433,44	-1 681 675,80	-1 681 675,80
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement	52 000 000,00	52 000 000,00	90 000 000,00	90 000 000,00
• Autres disponibilités	114 554 866,92	114 554 866,92	99 164 155,25	99 164 155,25
TOTAL III	213 667 222,00	213 667 222,00	206 467 799,24	206 467 799,24
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes sur immobilisations				
• Dettes financières	-11 310 082,87	-11 310 082,87	-11 523 344,37	-11 523 344,37
• Dettes d'exploitation	-16 848 442,92	-16 848 442,92	-17 527 365,76	-17 527 365,76
• Dettes diverses	-26 939 117,61	-26 939 117,61	-21 318 221,79	-21 318 221,79
TOTAL IV	-55 097 643,40	-55 097 643,40	-50 368 931,92	-50 368 931,92
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	21 832,50	21 832,50	77 997,84	77 997,84
• Produits constatés d'avance	-8 844 375,04	-8 844 375,04	-5 575 504,73	-5 575 504,73
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL V	-8 822 542,54	-8 822 542,54	-5 497 506,89	-5 497 506,89
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 276 679 038,27		1 186 535 528,86	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 519 289 082,06		1 426 903 437,43

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2022 (en €)

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	711 316 890,00		50 923 296,00	762 240 186,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	497 607 978,73		65 685 654,00	563 293 632,73
Prélèvement sur prime d'émission	-162 017 745,49		-19 809 182,75	-181 826 928,24
PRIME DE FUSION				
Prélèvement sur prime de fusion	127 770 741,10			127 770 741,10
	-8 377 678,99			-8 377 678,99
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
Distribution sur réserves de plus value	28 390 898,81	-3 207 899,70	15 830 194,61	41 013 193,72
	-3 207 899,70	3 207 899,70	-13 640 813,55	-13 640 813,55
RESERVES SUR ELEMENTS D'ACTIFS REMPLACES				
	-12 988 879,46		-4 600 954,42	-17 589 833,88
REPORT À NOUVEAU				
	7 939 099,93	102 123,93	-12 000,00	8 029 223,86
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	56 510 767,18	-56 510 767,18	45 964 457,35	45 964 457,35
Acomptes sur distribution	-56 408 643,25	56 408 643,25	-50 197 141,83	-50 197 141,83
TOTAL GÉNÉRAL	1 186 535 528,86		90 143 509,41	1 276 679 038,27

Engagement hors bilan

Le 10 mai 2022, la SCPI a acquis une VEFA à Montreuil pour un montant de 102.240.000 € TTC. Au 31 décembre 2022, il reste à verser la somme de 56.232.000 €.

Compte de résultat

au 31 décembre 2022 (en €)

	2022	2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	61 971 726,94	67 680 443,79
. Produits ayant leur contrepartie en charges	10 356 638,00	17 276 869,36
. Charges facturées	311 860,32	369 331,15
. Produits annexes	345 785,41	446 844,24
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	72 986 010,67	85 773 488,54
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	10 524 602,10	17 745 094,85
. Impôts et taxes non récupérés	2 673 302,55	1 691 305,24
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 798 212,60	1 245 715,14
. Gros travaux	2 457 171,71	1 652 343,31
. Dotation aux provisions pour travaux	1 278 550,00	261 836,00
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	59 791,06	34 153,79
. Autres charges immobilières	61 642,02	104 182,50
TOTAL II : Charges immobilières	19 853 272,04	22 734 630,83
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	53 132 738,63	63 038 857,71
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	561 148,50	641 601,18
. Transfert de charges d'exploitation	19 809 182,75	20 333 781,98
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Autres produits	7 600,56	61 052,83
TOTAL I : Produits d'exploitation	20 377 931,81	21 036 435,99
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	6 298 004,46	6 768 044,38
. Commissions de souscriptions	14 762 358,00	12 113 316,00
. Frais et droits d'acquisition	5 017 300,03	8 099 332,82
. Diverses charges d'exploitation	896 908,10	553 909,27
. Dotation provisions pour créances douteuses	475 906,14	464 109,79
. Pertes sur créances irrécouvrables	429 213,01	-1 380,14
. Autres charges	321 744,19	352 589,34
TOTAL II : Charges d'exploitation	28 201 433,93	28 349 921,46
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 823 502,12	-7 313 485,47
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	941 637,20	2 178 437,61
TOTAL I : Produits financiers	941 637,20	2 178 437,61
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	449 025,62	1 398 043,36
TOTAL II : Charges financières	449 025,62	1 398 043,36
RESULTAT FINANCIER	492 611,58	780 394,25
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	167 609,26	5 000,69
TOTAL I : Produits exceptionnels	167 609,26	5 000,69
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	5 000,00	
TOTAL II : Charges exceptionnelles	5 000,00	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	162 609,26	5 000,69
RESULTAT NET	45 964 457,35	56 510 767,18

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

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

Capitaux propres

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

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

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

A compter de l'exercice 2021 :

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

Produits

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

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

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

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

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

Charges

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

Provisions pour gros entretien - Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

Tel qu'indiqué dans l'article 131-35 : « Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de

l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital. A défaut du coût de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût d'origine estimé.

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 2.492.300 € au 31 décembre 2022, est présenté en page 22 du rapport annuel 2022.

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.

Annexe

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

État du patrimoine

Placements immobiliers

Information globale des placements immobiliers par nature

cf. tableau de Composition du patrimoine p.11

Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

cf. tableau de Composition du patrimoine p.11

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2022		2021	
Valeur nette comptable		1 125 453 574,52		1 032 189 445,74
Coût historique	1 081 402 106,98		1 025 030 492,46	
Constructions en cours	42 961 357,11		6 009 051,79	
Constructions sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction + usufruit)	-626 160,61		-566 369,55	
Valeur actuelle (selon les expertises)		1 364 961 778,00		1 271 012 550,00

ETAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	31/12/2022
Immobilisations locatives	1 032 189 445,74	136 555 625,25	38 426 592,38	4 864 904,09	1 125 453 574,52
Valeur hors amortissements	1 032 755 815,29	136 615 416,31	38 426 592,38	4 864 904,09	1 126 079 735,13
Valeur des titres de participation ⁽¹⁾	6 030 307,69		744 950,00		5 285 357,69

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

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	566 369,55	59 791,06		626 160,61
Provision pour créances douteuses	1 681 675,80	475 906,14	561 148,50	1 596 433,44
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	1 213 750,00	2 259 073,45	980 523,45	2 492 300,00
Provision pour risques et charges				
TOTAUX	3 461 795,35	2 794 770,65	1 541 671,95	4 714 894,05

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

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

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

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

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

Immobilisations financières contrôlées

Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU ⁽¹⁾	1 000,00	2 103 490,00	2 103 490,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,34	1 867 237,69	2 476 778,00	40 826 972,00	1 671 230,78	55 129 349,43	4,49%
TOTAUX		3 970 727,69	4 580 268,00				

⁽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	2022		2021	
Immobilisations financières autres que participations		291 654,30		258 498,36
Fonds de Roulement Syndics	291 654,30		258 498,36	

CRÉANCES	2022		2021	
Locataires et comptes rattachés		7 520 275,33		11 292 455,37
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 596 433,44		-1 681 675,80
Autres créances		40 896 858,89		7 434 366,06
Taxes et TVA sur factures à récupérer	10 377 825,39		987 128,01	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	3 044 035,69		4 663 369,85	
Solde débiteurs des syndics et gérants extérieurs	1 898 837,94			
Solde débiteurs des comptes de Notaires	23 378 135,67			
Solde des souscripteurs	2 198 024,20		1 783 868,20	
	TOTAL	46 820 700,78	TOTAL	17 045 145,63

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2022		2021	
Placements (Comptes à terme)		52 000 000,00		90 000 000,00
Disponibilités		114 554 866,92		99 164 155,25
	TOTAL	166 554 866,92	TOTAL	189 164 155,25

DETTES	2022		2021	
Dettes financières		11 310 082,87		11 523 344,37
Dépôts de garantie des locataires	11 310 082,87		11 523 344,37	
Dettes d'exploitation		16 848 442,92		17 527 365,76
Fournisseurs à payer	11 725 341,87		13 339 975,13	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	0,00		0,00	
Société de gestion	2 336 387,60		2 600 395,95	
TVA sur factures non encore encaissées	425 834,98		981 720,63	
Charges sociales à décaisser	7 513,53		9 278,98	
Dossiers sinistres en cours	779 261,09		883 200,36	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	1 574 103,85		-287 205,29	
Dettes diverses		26 939 117,61		21 318 221,79
Retraits de parts de décembre à régler aux associés	2 368 647,70		1 468 274,35	
Solde de l'acompte du 4 ^{ème} trimestre à régler	22 354 589,57		17 329 785,37	
Dividendes à régulariser	1 731 447,00		1 942 221,24	
Impôts et taxes à décaisser	484 433,34		577 940,83	
	TOTAL	55 097 643,40	TOTAL	50 368 931,92

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser : 1 723 683,78 €
- divers : 7 763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2022		2021	
Travaux à charge des locataires ⁽¹⁾	21 832,50		77 997,84	
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽²⁾	-8 844 375,04		-5 575 504,73	

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

⁽²⁾ Les produits perçus d'avance correspondent à la couverture des coûts futurs de la commercialisation et des aléas liés aux suites de l'incendie de la galerie de Nantes la Chatelaine pour 70 000€, à plusieurs indemnités perçues d'avance pour 387 233,39€, ainsi que les loyers encaissés concernant l'année 2023 pour 8 387 141,65€.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2022		2021	
Capital				
- Augmentation du Capital de 332 832 parts en 2022		50 923 296,00		37 437 264,00
- Augmentation de la Prime d'Emission de 332 832 parts en 2022		65 685 654,00		49 550 580,00
Prélèvement sur prime d'émission		-19 809 182,75		-20 333 781,98
. Commissions de souscriptions	-14 791 882,72		-12 234 449,16	
. Frais d'acquisition	-5 017 300,03		-8 099 332,82	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		15 830 194,61		
Pour 2022 : MASSY - LE NOYER (0034)	919 795,24			
Pour 2022 : SCHILTIGHEIM (1137)	159 026,20			
Pour 2022 : MONTPELLIER - JARDIN NOSTRA (0513)	80 007,33			
Pour 2022 : LILLE MENDES - CESSION PARTIELLE (1144)	925 874,83			
Pour 2022 : MARCQ EN BAROEUL (0027)	508 589,62			
Pour 2022 : AIX (0516)	4 405 506,75			
Pour 2022 : ORLY (1112)	8 831 644,64			
Pour 2022 : COURBEVOIE CLEMENCEAU (0505)	-250,00			
Report à nouveau				
Reprise PGR		-12 000,00		-224 600,10
Réserves sur éléments d'actif remplacés ⁽¹⁾		-18 241 767,97		-4 012 933,57
Résultat de l'exercice		45 964 457,35		56 510 767,18
Acompte sur distribution		-50 197 141,83		-56 408 643,25
	Total	90 143 509,41	Total	72 948 453,53

⁽¹⁾ Dont acompte sur distribution de plus values immobilières : - 13 640 813,55 €.

Compte de résultat

	2022	2021
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	61 971 726,94	67 680 443,79
Produits ayant leur contrepartie en charges	10 356 638,00	17 276 869,36
- Refacturation impôts fonciers	5 054 140,47	5 585 277,50
- Refacturation taxes sur les bureaux	2 285 854,12	2 685 562,20
- Refacturation assurances	420 509,15	343 715,89
- Provisions sur charges facturées	2 596 134,26	8 662 313,77
Refacturation de charges forfaitaires et divers	311 860,32	369 331,15
Produits annexes	345 785,41	446 844,24
. Indemnités de loyers et de remise en état des locaux	345 785,41	446 844,24
Reprise de provisions pour gros entretien		
TOTAL I : Produits Immobiliers	72 986 010,67	85 773 488,54
Charges de l'activité immobilière		
Impôts et charges refacturés aux locataires	10 524 602,10	17 745 094,85
- Impôts fonciers	5 257 495,69	5 616 034,74
- Taxes sur les bureaux	1 964 083,92	2 799 277,84
- Assurances	436 627,03	305 489,43
- Charges facturées	2 866 395,46	9 024 292,84
Impôts, taxes, et assurances non récupérés	2 673 302,55	1 691 305,24
- Impôts fonciers non récupérés	1 254 252,53	660 377,92
- Taxes sur les bureaux non récupérées	517 283,01	189 760,61
- CVAE	520 013,00	523 526,00
- TVA non récupérable	280 886,23	149 764,76
- TVA non récupérable sur commissions de souscriptions ⁽¹⁾	29 524,72	121 133,16
- Assurances non récupérées	71 343,06	46 742,79
Charges non récupérables du patrimoine locatif	2 798 212,60	1 245 715,14
Gros entretien selon plan pluriannuel	2 457 171,71	1 652 343,31
Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel	1 278 550,00	261 836,00
Dotation amortissements immo corporelles	59 791,06	34 153,79
Honoraires d'expertises	54 883,02	52 972,50
Contribution sur les revenus locatifs	6 759,00	51 210,00
TOTAL II : Charges Immobilières	19 853 272,04	22 734 630,83
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	53 132 738,63	63 038 857,71

	2022	2021
Produits d'exploitation de la Société		
Reprise des provisions pour créances douteuses	561 148,50	641 601,18
Transfert de charges ⁽¹⁾	19 809 182,75	20 333 781,98
- Commissions de souscriptions	14 762 358,00	12 113 316,00
- Frais et droits d'acquisition	5 017 300,03	8 099 332,82
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	29 524,72	121 133,16
Autres produits	7 600,56	61 052,83
- Reprise de provisions devenues sans objet		
- Divers	7 600,56	61 052,83
TOTAL I : Produits d'Exploitation	20 377 931,81	21 036 435,99
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	27 879 689,74	27 997 332,12
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion ⁽¹⁾	6 243 389,28	6 732 244,33
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscriptions ⁽¹⁾	14 762 358,00	12 113 316,00
- Frais et droits d'acquisition	5 017 300,03	8 099 332,82
- Rémunération des gérants extérieurs	54 615,18	35 800,05
- Honoraires divers	310 793,23	331 900,21
- Honoraires de location	586 114,87	222 009,06
- Provisions pour créances douteuses	475 906,14	464 109,79
- Pertes sur créances irrécouvrables	429 213,01	-1 380,14
Autres charges	321 744,19	352 589,34
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	177 112,14	193 064,55
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	117 815,09	95 348,17
- Cotisations diverses	25 810,68	26 783,43
- Autres charges	1 006,28	37 393,19
TOTAL II : Charges d'Exploitation	28 201 433,93	28 349 921,46
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 823 502,12	-7 313 485,47

⁽¹⁾ A compter de 2021 le transfert de charges ainsi que les charges afférentes à ce dernier (commission de souscriptions, TVA non récupérée sur commission de souscriptions et frais d'acquisition) sont intégrés au résultat d'exploitation. Antérieurement, ils étaient intégrés au résultat exceptionnel.

	2022		2021	
Produits financiers				
- Produits sur titres de participation		355 870,00		2 132 625,97
- Intérêts de retard		585 767,20		45 811,64
TOTAL I : Produits Financiers		941 637,20		2 178 437,61
	2022		2021	
Charges financières				
- Charges sur titres de participation		370 045,00		1 081 520,00
- Frais bancaires		78 980,62		316 523,36
TOTAL II : Charges Financières		449 025,62		1 398 043,36
RESULTAT FINANCIER		492 611,58		780 394,25

	2022		2021	
Produits exceptionnels				
- Régularisation de produits		167 609,26		5 000,69
TOTAL I : Produits Exceptionnels		167 609,26		5 000,69
Charges Exceptionnelles				
- Régularisation de charges		5 000,00		
TOTAL II : Charges Exceptionnelles		5 000,00		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		162 609,26		5 000,69

RESULTAT NET		45 964 457,35		56 510 767,18
---------------------	--	----------------------	--	----------------------

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2022
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	6 243 389,28
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	14 762 358,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	1 157 514,00

Evénements postérieurs à la date de clôture

Le 20 décembre 2022, la SCPI a signé une promesse d'acquisition pour un immeuble à usage mixte situé à Neuilly-sur-Seine. La vente a été signée le 23 février 2023.

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

L'immeuble est en cours de réhabilitation avec une livraison prévue au 31 mars 2023.

La partie logement est louée et la partie bureaux est vacante.

Cet immeuble a été acquis pour la somme de 46.271.080 € AEM.

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.

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 2022 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2022 (€)	Primes variables perçues en 2022 (au titre de 2021) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	41,9	3 635 432	420 677
<u>dont</u> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	6,1	935 516	132 179

⁽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 2021 le 08 avril 2022 et le 22 novembre 2022.

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 2022.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2022 un résultat de 45.964.457,35 € soit une baisse de - 18,66 % par rapport à 2021.

Cette baisse du résultat s'explique principalement par :

- Des loyers en diminution de 5 709 k€,
- Des charges non récupérées en hausse de 1 817 k€ principalement liées aux locaux vacants,
- Un coût des travaux supérieur à 2021 de 1 799 k€.

Malgré cette 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 0,56 % des loyers en 2022,
- 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 9,94 € à comparer à 12,95 € en 2021 (- 23,3 %).

Ce résultat autorise une distribution de 13,62 € par part, un dividende de 10,85 € par part en jouissance et, un reversement sur plus-value à hauteur de 2,76 € par part effective, soit au total un versement aux associés de 63.837.955,38 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (256,26 €), de réalisation (304,96 €) et de reconstitution (361,29 €) de la part.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine de 1.364.961.778 €, soit une hausse de + 7,39 %, reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2022 ainsi qu'une revalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant à + 0,92 %.

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 constate que les mandats des membres du conseil arrivent à échéance. L'assemblée générale amenée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 désignera les membres du nouveau conseil.

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

Fait à Paris La Défense, le 13 avril 2023
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Nicolas BOULET

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 21 avril 2023
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Avec la société de gestion Allianz Immovalor

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

a) Une commission de souscription

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

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

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 14 762 358,00€.

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

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

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 6 243 388,28€.

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 dates rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi des négociations et des actes de ventes,
- Distribution le cas échéant des plus-values.

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

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 1 157 514,00€.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2023
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'assemblée générale 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 2022 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 45.964.457,35 €.

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 2022, soit	45.964.457,35 €
Majoré du report à nouveau antérieur de	8.029.223,86 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 53.993.681,21 €

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 50.197.141,83 €
- Au report à nouveau de 3.796.539,38 €

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la distribution de la réserve de plus ou moins-value de cessions d'immeubles d'un montant de 13.640.613,55 €. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée :

- le 30 avril 2022 sous forme d'un versement de 0,27 € par part détenue au 31 mars 2022.
- le 31 octobre 2022 sous forme d'un versement de 0,45 € par part détenue au 30 septembre 2022.
- le 31 janvier 2023 sous forme d'un versement de 2,04 € par part détenue au 31 décembre 2022.

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 256,26 € par part.

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 304,96 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 361,29 € par part.

Huitième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à échéance lors de la présente assemblée, l'assemblée générale ordinaire décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 16 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

La liste des candidats est la suivante :

Allianz Retraite, Jean-Pierre BARBELIN, Brigitte BONNEAU, Yves BOUGET, Christian BOUTHIE, Michel CATTIN, Catherine CIBOIT, Patrick DARD, Marcel DEHOUX, Yves DEJEAN, Emmanuel HEBERT, Marc MESSIER, Bernard PFEIFFER, Alain PIQUEMAL, Alain POUCH, SCI CHAN, SCI EGOINE.

Neuvième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution

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

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



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



Société de Gestion de Portefeuille
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 85 63 65 55
www.immovalor.fr

