

Allianz Pierre

SCPI DE BUREAUX

Rapport Annuel 2021

immovalor 
GESTION
Membre d'Allianz 

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

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général

Christian CUTAYA : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

ALLIANZ VIE

Représentée par Monsieur Nicolas BOULET

Membres :

Madame Brigitte BONNEAU

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Bernard PFEIFFER

Monsieur Jean Pierre BARBELIN

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

Monsieur Marcel DEHOUX

AXA FRANCE VIE

représentée par Monsieur Aldric VIOT

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

SCI FINANCIERE ROMMAN

représentée par Monsieur Marc RAJSWING

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

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2021.

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 2021 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

Le déploiement de la vaccination en masse et la levée progressive des restrictions a permis une croissance économique dynamique après la récession connue en 2020 du fait de la crise sanitaire. Ainsi, le PIB français a progressé de +7% en 2021 après avoir baissé de -8% en 2020. A fin 2021, l'indicateur synthétique du climat des affaires se situait à 110 points contre 92 points un an auparavant selon l'INSEE. Enfin, le taux de chômage est descendu à 7,4% au 4ème trimestre 2021, le nombre de chômeurs diminuant donc de près de 190.000 par rapport au trimestre précédent.

Comme c'est traditionnellement le cas, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français a connu une forte accélération en fin d'année. Toutefois, cette progression n'a pas permis de rattraper le retard accumulé depuis le mois de janvier. Ainsi, en 2021, le montant total investi sur le marché de l'immobilier d'entreprise français a été de 25,8 milliards d'euros soit une baisse de l'ordre de -9% par rapport à 2020. Ce chiffre est également en retrait de -17% par rapport à la moyenne quinquennale (31 milliards d'euros). Le recul de l'activité s'explique essentiellement par une baisse du nombre total de transactions, notamment celles dont le ticket unitaire dépasse les 100 millions d'euros.

Au-delà du volume d'investissements, la crise sanitaire a rebattu les cartes du marché avec un impact de la crise très hétérogène selon les typologies d'actifs. Les interrogations liées à la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail ont conduit à un attentisme des utilisateurs en 2020. Face à une demande placée en berne, les investisseurs se sont montrés prudents sur le marché tertiaire notamment au premier semestre 2021.

Les montants investis sur les marchés tertiaires régionaux augmentent de +13% sur un an. En ce qui concerne les actifs parisiens intra-muros, ces derniers continuent d'intéresser les investisseurs qui souhaitent acquérir les « rares » opportunités disponibles sur ce secteur avec pour impact un maintien historiquement bas des taux de rendement. L'immobilier industriel, propulsé par les cessions de portefeuilles, confirme son statut stratégique avec un volume record de 6,8 milliards d'euros. Enfin, le commerce qui a été fortement impacté par la baisse du tourisme, les restrictions sanitaires et l'effervescence autour de l'e-commerce, connaît une régression de -31% par rapport à 2020 avec près de 3,1 milliards d'euros investis.

S'agissant du marché locatif, après le recul observé en 2020, le marché tertiaire francilien retrouve des couleurs avec une demande placée de 1,85 millions de m² (soit une hausse de +32% par rapport à 2020) et un 4ème trimestre dynamique (631.000 m² placés). Notons par ailleurs que la hausse concerne toutes les zones géographiques d'Ile-de-France.

Pour 2022, les acteurs de l'immobilier restent optimistes avec pour enjeu une année de transformation pour les entreprises et leur rapport à l'immobilier. En termes de valeurs locatives, il est sûrement à prévoir un contraste plus prononcé entre le marché parisien, résilient, et les secteurs périphériques sur-offreurs tels que les premières couronnes nord et sud. Concernant le marché de l'investissement, celui-ci continuera de compter sur de solides fondamentaux et sur la ferveur des investisseurs avec de fortes liquidités. Par ailleurs, il devrait bénéficier de la reprise de l'activité locative. Si les taux de rendement prime sont historiquement bas pour certaines classes d'actifs comme le bureau ou les entrepôts, ils gardent une prime de risque malgré une remontée des taux obligataires en cette fin d'année.

S'agissant de votre SCPI, l'année 2021 aura été marquée par une politique de bonne adéquation des volumes d'investissements avec une collecte brute de 121 M€ (86 M€ de collecte nette). A noter l'acquisition en février 2021 d'un immeuble situé rue de Javel à Paris et d'un immeuble situé à Vaulx en Velin dans des secteurs dynamiques pour un montant total de 120,7 M€ acte en mains.

Nous avons par ailleurs poursuivi une politique d'arbitrage des éléments du patrimoine qui ne correspondent plus aux attentes des locataires. Six immeubles ont été cédés au cours de l'exercice générant une plus-value nette comptable de l'ordre de 10,2 M€. Nous continuons à travailler sur la labélisation environnementale et numérique du patrimoine.

Sur le plan locatif, malgré l'impact de la crise sanitaire :

- le taux d'occupation financier reste au-dessus de 90% avec un taux moyen de 90,36% à comparer à un taux moyen de 91,02% en 2020.
- le coût des impayés se traduit cette année par un gain net qui représente 0,26% des loyers à comparer avec 2020 qui se traduisait par une charge nette représentant 0,88% des loyers.

S'agissant des événements importants intervenus entre le 31 décembre 2021 et la date à laquelle le présent rapport est publié, il est porté à la connaissance des associés un changement de gouvernance au sein de la société de gestion Immovalor Gestion à compter du 1er janvier 2022. Jean-Pierre Quatrhomme a fait valoir ses droits à la retraite et est remplacé au poste de Directeur Général d'Immovalor Gestion par Christian Cutaya jusqu'alors Directeur Général Délégué. Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos a été nommé Directeur Général Délégué d'Immovalor Gestion.

Sources pour les données chiffrées de marché : INSEE et JLL.

Le capital social

La société a été créée le 1er novembre 1983 pour une durée de 99 ans. Le 5 mars 2012, elle est devenue société à capital variable et son capital social effectif s'élevait à 312.065.991 € divisé en 2.039.647 parts de 153 € chacune.

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

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2021, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2021 à 711.316.890 € divisé en 4.649.130 parts réparties entre 22.484 associés. Ce montant a été publié au BALO du 27 janvier 2022.

Capital social maximum	1.000.000.000 €	
Capital effectif	711.316.890 €	(673.879.626 € au 31/12/2020)
Nombre de parts	4.649.130	(4.404.442 au 31/12/2020)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	22.484	(21.546 au 31/12/2020)

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 (€)
2015	445 803 444	35 254 719	2 913 748	14 942	10 905 670	320
2016	479 991 447	34 188 003	3 137 199	15 745	9 415 059	320 / 330*
2017	505 634 859	25 643 412	3 304 803	16 611	8 281 878	330
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

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2021, prime d'émission incluse, est de 121.133.160 € et le montant total des retraits s'établit à 34.145.316 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

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

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

Le marché des parts

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

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

Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

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

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

*y compris commissions de souscription de 10% HT

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

- Retraits

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

	Prix de souscription	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 2021, la collecte totale s'est élevée à 121.133.160 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 34.145.316 €.

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 31/12/2021, 7.717 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 2021, 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.

A chaque opération de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2021.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2021

Patrimoine immobilier direct

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2021.

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

La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénales en actualisation sur pièces des immeubles sauf pour les immeubles nouvellement acquis, faisant l'objet d'une expertise complète. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière.

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 1.271.012.550 € au 31/12/2021 (1.177.689.723 € en 2020), soit :

- une hausse de **+ 7,92 %**, après prise en compte des acquisitions et ventes réalisées dans l'année.

- une hausse de **+ 0,32 % à périmètre constant :**

(i) **hors valeurs d'expertise des immeubles** acquis en 2021 pour l'immeuble rue de Javel (75015) et l'immeuble de Vaulx en Velin (69120)

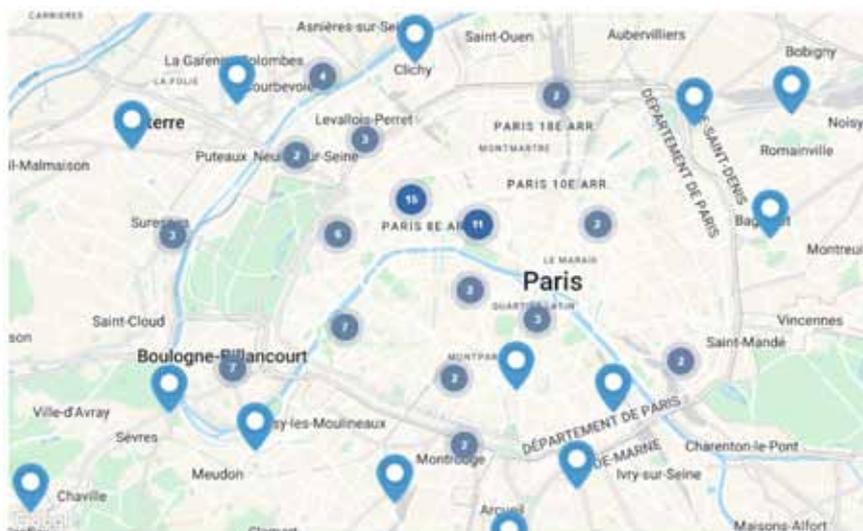
(ii) **hors retrait des immeubles vendus** en 2021 concernant les immeubles de : le Tertial (59110), Dunkerque (59140), Le Cambronne (75015) cession partielle, Rue de Rome (75008), Beryer Saint Honoré (75008) et Neuilly - Avenue Charles de Gaulle (92200) pour un montant total de 22.790.000 € (valeur d'expertise 2020 des 6 immeubles).

Cartographie du patrimoine

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



Zoom Paris et Région Parisienne



Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2021

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2021 et 2020

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m²	Prix HT-HF de l'investissement ⁽¹⁾ (€)	Travaux d'aménagement ⁽¹⁾	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2020	Valeur d'expertise 2021
PARIS											
1^{er} arrondissement											
25, rue du Louvre	01/05/1998		Divers	1881	1 872	4 573 471	1 471 674	6 045 144	janv - 19		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	608	3 963 674	227 864	4 191 538	janv - 19		
2^{ème} arrondissement											
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	809 504	346 498	1 156 002	janv - 19		
6^{ème} arrondissement											
82, boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	70	365 878	296	366 174	déc - 18		
7^{ème} arrondissement											
92, rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	731 755	2 421	734 176	déc - 18		
32, avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	394	1 478 429	5 431	1 483 860	déc - 18		
8^{ème} arrondissement											
66, rue de Rome	15/07/1987	30/09/2021	Bureaux	1850	-			-	déc - 18		
183, rue du Fbg Saint Honoré	04/07/1984	03/11/2021	Commerce	1900	-			-	déc - 18		
8, rue la Boetie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800	déc - 18		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 204	1 158 613	2 567 104	3 725 716	déc - 18		
5, rue de la Renaissance	01/04/1985		Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230	déc - 18		
36-38, rue des Mathurins	06/12/1983		Divers	1910	530	633 909	121 896	755 805	déc - 18		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	1 834 419	233 359	2 067 778	déc - 18		
4, rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	2 037 045	329 078	2 366 124	nov - 18		
25, rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	6 274 802	1 582 493	7 857 295	oct - 18		
42, rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	389	307 484	284 989	592 474	déc - 18		
38, rue des Mathurins	03/09/1986		Bureaux	1910	403	667 314	221 425	888 739	déc - 18		
40, rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	569	373 500	116 552	490 052	déc - 18		
10, square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	597	1 250 082	762 989	2 013 071	déc - 18		
9^{ème} arrondissement											
20 bis, rue Lafayette (indivision non chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	1 482	1 986 411	2 407 312	4 393 723	déc - 18		
10^{ème} arrondissement											
44, quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	3 300 000	325 472	3 625 472	mars - 18		
11^{ème} arrondissement											
88, rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	739 378	21 966	761 344	janv - 19		
12^{ème} arrondissement											
43 rue de la Brèche aux loups	03/04/2015		Bureaux	1972	2 873	16 761 000	898 533	17 659 533	ooût - 20		
13^{ème} arrondissement											
83-85, rue de Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 499	12 000 000	96 063	12 096 063	mars - 18		
14^{ème} arrondissement											
15-19, Rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	1 250 000	27 353	1 277 353	mars - 18		
2/14, rue Ferrus	19/12/1979		Bureaux	1975	2 024	1 149 901	1 236 493	2 386 395	déc - 18		

⁽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	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2020	Valeur d'expertise 2021
15^{ème} arrondissement											
12 14, rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	644 783	33 458	678 241	déc - 18		
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	1 097 633	11 427	1 109 060	déc - 18		
110, bld de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	809 895	37 469	847 364	déc - 18		
18, rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	2 553 956	109 016	2 662 972	déc - 18		
2/2 bis, Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	9 000 000	368 498	9 368 498	avr - 18		
1, place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	125	604 880	450	605 330	déc - 18		
201-203, rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 359	1 232 550	1 045 702	2 278 252	déc - 18		
45, rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	621 992	106 365	728 357	déc - 18		
141, rue de Javel acquisition en cours d'année	02/02/2021		Commerce	2014	6 167	71 800 000	92 945	71 892 945	sept - 21		
16^{ème} arrondissement											
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	381 123	500	381 623	janv - 19		
14, rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	1 086 870	13 439	1 100 309	déc - 18		
15, rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	4 000 000	6 038	4 006 038	oct - 18		
23, avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	180 652	23 367	204 019	déc - 18		
193, avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	62 504	500	63 004	janv - 19		
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984		Bureaux	1880	241	663 153	124 849	788 002	déc - 18		
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	617 419		617 419	déc - 18		
11 bis, rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960	-	133 027		133 027	déc - 18		
2/4, rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 451	7 433 446	472 329	7 905 775	déc - 18		
25, avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 554 980	1 501 519	3 056 499	déc - 18		
13-15, rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	1 341 551	141 665	1 483 217	déc - 18		
37, avenue d'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	399	1 966 592	93 119	2 059 712	déc - 18		
17^{ème} arrondissement											
32, rue d'Armaille	01/10/1984		Bureaux	1850	475	1 494 000	171 874	1 665 874	déc - 18		
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	209 617	235 595	445 213	déc - 18		
36-38, rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	228 674	500	229 174	déc - 18		
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	1 364 232	55 287 232	août - 20		
TOTAL PARIS					49 528	228 004 830	19 332 182	247 337 013		363 235 001	437 345 000
ILE-DE-FRANCE											
77 - TRILPORT											
86, avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	3 150 000	7 150	3 157 150	nov - 19		
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX											
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	14 250 000	1 769 994	16 019 994	sept - 20		
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE											
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	3 807 707	207 881	4 015 587	nov - 18		
78 - VERSAILLES											
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	1 681 708	54 659	1 736 368	nov - 18		
45, rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	514 033	139 513	653 547	nov - 18		
78 - VIROFLAY											
80/88, avenue du G ^{al} Leclerc (indivision non chef de file 33,33%)	03/05/1990		Bureaux	1988	674	1 408 731		1 408 731	nov - 18		
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE											
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	1 000 000	99 622	1 099 622	mars - 18		
91 - MASSY											
Le Noyer Lambert	04/12/1990		Commerce	1990	2 067	2 147 284	272 244	2 419 527	nov - 18		

⁽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	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2020	Valeur d'expertise 2021
92 - BOULOGNE											
25, rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	252	988 312	11 564	999 876	janv - 19		
64/66, rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	7 636 768	549 795	8 186 564	janv - 19		
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	4 950 000	989 277	5 939 277	mars - 18		
91, rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	603 698	650	604 348	janv - 19		
49, rue de Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	6 021 368	834 954	6 856 322	janv - 19		
130/136, rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	39 260 593	404 136	39 664 729	janv - 19		
67, rue de Bellevue	30/12/1999		Parkings		-	46 192		46 192			
52/54 rue de Bellevue	21/11/1991		Parkings		-	9 147		9 147			
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT											
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 137	3 000 197	397 771	3 397 967	janv - 19		
127/129, rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	17 600 000	1 828 319	19 428 319	janv - 19		
92 - CHATILLON											
140/166, av. de la République (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		10 072	61 475 000	29 909	61 504 909	sept - 19		
92 - CLICHY											
6, rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 779 571	275 994	2 055 565	déc - 18		
92 - COURBEVOIE											
52/54, rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	7 346 471	113 002	7 459 473	janv - 19		
2, boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	6 500 000	1 608 382	8 108 382	déc - 18		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX											
141, avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987		Bureaux	1980	562	950 636	36 001	986 637	déc - 18		
92 - LEVALLOIS-PERRET											
16, rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux	1989	866	3 659 434	591 315	4 250 748	déc - 18		
38, rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 892	8 433 075	747 887	9 180 962	mars - 18		
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 324	3 507 429	690 123	4 197 551	déc - 18		
70, rue Marius AUFAN	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	9 650 000	50 180	9 700 180	déc - 18		
14, place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018		Bureaux	1992	6 312	36 955 051	425 903	37 380 954	déc - 18		
41/43, avenue Aristide Briand	19/03/2013		Parkings	1982							
91/95, rue Anatole France	19/03/2013		Parkings	1980							
40, rue Chaptal	19/03/2013		Parkings	1990							
92 - MONTROUGE											
5/9 bis, rue Delerue	30/06/1989		Bureaux	1981	1 164	1 676 939	354 602	2 031 541	déc - 18		
11/19, rue de la Vanne	29/11/2019		Bureaux		19 290	110 000 000	1 271 279	111 271 279	sept - 20		
92 - NANTERRE											
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 428	2 269 966	17 684	2 287 649	janv - 19		
92 - NEUILLY SUR SEINE											
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	6 520 000	618 033	7 138 033	déc - 18		
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	29/11/2021	Bureaux	1960					déc - 18		
92 - SÈVRES											
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	10 500 000	254 833	10 754 833	déc - 18		
92 - SURESNES											
10, rue Chevreul	20/10/2015		Bureaux	1992	2 640	11 000 000	137 348	11 137 348	sept - 21		
28, rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	17 000 000	43 555	17 043 555	sept - 21		
93 - BAGNOLET											
1, rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	2 199 100	785 334	2 984 434	nov - 18		
93 - NOISY-LE-GRAND											
409 Place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	9 500 000	247 119	9 747 119	sept - 21		
93 - PANTIN											
5/13, rue Auger	01/12/1989		Bureaux	1990	3 742	6 595 707	288 673	6 884 380	déc - 18		
93 - ROMAINVILLE											
110 avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	18 078 950	2 263 884	20 342 834	sept - 19		

⁽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	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2020	Valeur d'expertise 2021
94 - CACHAN											
8, rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	3 538 148	345 663	3 883 811	déc - 18		
94 - CHARENTON-LE-PONT											
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	29 100 000	81 530	29 181 530	déc - 17		
94 - CRÉTEIL											
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	15 184 000	104 156	15 288 156	nov - 18		
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS											
Peripolis II 16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	1 604	4 386 839	550 946	4 937 784	déc - 18		
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE											
21, avenue Eugène Thomas	01/04/1990		Divers	1989	3 001	5 326 575		5 326 575	déc - 18		
94 - ORLY											
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994		Entrepôts	1974	20 083	10 296 682	2 842 972	13 139 654	déc - 18		
94 - VINCENNES											
4, avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 067 143	165 585	1 232 729	nov - 18		
TOTAL ILE-DE-FRANCE					155 426	512 572 451	22 509 421	535 081 872		613 928 722	592 328 050
RÉGION											
ANTIBES (06)											
Angle 1ère et 2ème avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	614 000	9 120	623 120	nov - 18		
BIOT (06)											
776, rue Albert Caquot	28/01/2022		Bureaux								
AIX LES MILLES (13)											
450 avenue Galilée-Parc de la Duranne	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	5 900 000	123 883	6 023 883	mars - 18		
LES MILLES (13)											
655, avenue Galilée/René Descartes	31/05/2012		Bureaux	2011	8 225	16 790 000	139 710	16 929 710	mars - 18		
TONNAY CHARENTE (17)											
Lieudit la Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 616	2 614 981	1 252 690	3 867 671	mars - 18		
TOULOUSE (31)											
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 647	16 900 000	46 814	16 946 814	oct - 21		
MERIGNAC (33)											
3, Impasse Rudolf Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	4 538 780	268 165	4 806 945	oct - 18		
15/17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	17 800 000	33 394	17 833 394	sept - 21		
MONTPELLIER (34)											
91 avenue du Pont Juvenal	01/01/2011		Commerce	2010	98	169 713		169 713	oct - 18		
NANTES (44)											
20, passage Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	1 968	11 761 428	60 402	11 821 830	nov - 18		
ZAC du Pont Loby	01/01/2011	30/07/2021	Bureaux	2005					mars - 18		
1, rue des Promenades	01/01/2011	11/05/2021	Bureaux	1980					mars - 18		
LILLE (59)											
2, place Mendès France	01/01/2011		Bureaux	1978	1 359	1 746 168	49 071	1 795 239	mars - 18		
LOOS LEZ LILLE (59)											
220, avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	27 484 600	522 635	28 007 235	oct - 18		
MARCQ EN BAROEUL (59)											
Rue des Verts Prés	15/03/1990		Bureaux	1990	990	883 442		883 442	oct - 18		
CALAIS (62)											
32, rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	2 850 000	22 500	2 872 500	mars - 18		
ÉPERLECQUES (62)											
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	3 150 000	89 029	3 239 029	nov - 18		
SCHILTIGHEIM (67)											
1A, rue René Laennec	01/01/2011		Entrepôts	1960	5 463	4 000 000		4 000 000	mars - 18		
11A / 11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	4 414	9 465 700	23 500	9 489 200	sept - 21		
STRASBOURG (67)											
3, rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	540	533 038	77 850	610 888	oct - 18		

⁽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	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2020	Valeur d'expertise 2021
PROVINCE											
MULHOUSE (68)											
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	1 102	5 182 679		5 182 679	nov - 18		
LYON (69)											
20, Place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 728	7 897 198	424 779	8 321 977	nov - 18		
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	4 514	26 420 000	23 500	26 443 500	nov - 17		
SAINT-PIERRE (69)											
575/655, Allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	6 008	19 100 000	61 676	19 161 676	sept - 19		
VAULX EN VELIN (69)											
10, avenue des Canuts	18/02/2021		Bureaux	2011	10 192	40 775 000	39 900	40 814 900	oct - 21		
LA FLÈCHE (72)											
Avenue Rhin et Danube (Acquisition en cours d'année)	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 430 000	7 974	4 437 974	oct - 18		
AVIGNON (84)											
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	2 230 000	180 499	2 410 499	mars - 18		
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	2 200 000	16 742	2 216 742	mars - 18		
MORTON (86)											
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	9 710 000		9 710 000	sept - 20		
ANDELNANS (BELFORT) (90)											
Centre Commercial Cora	01/01/2011		Commerce	2004	793	1 150 000		1 150 000	mars - 18		
TOTAL PROVINCE					108 357	246 296 729	3 473 832	249 770 561		200 526 000	241 339 500
TOTAL ALLIANZ PIERRE					313 311	986 874 010	45 315 436	1 032 189 446		1 177 689 723	1 271 012 550

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

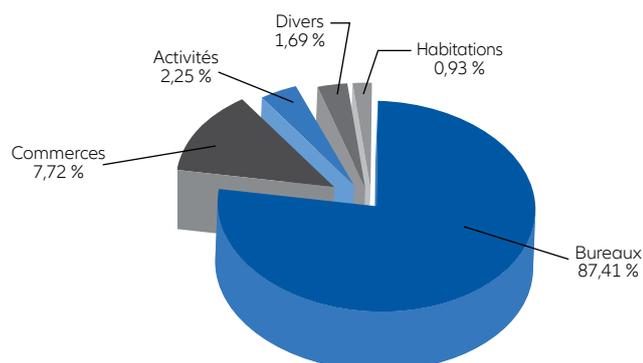
Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1.271.012.550 €)

2021	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris	8 186 700	386 058 650	40 619 040	1 390 000	1 090 610	437 345 000
Région Parisienne	3 629 450	534 447 715	18 933 498	25 162 387	10 155 000	592 328 050
Province	-	190 515 890	38 607 110	2 017 260	10 199 240	241 339 500
TOTAL	11 816 150	1 111 022 255	98 159 648	28 569 647	21 444 850	1 271 012 550

2021	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris	1,87%	88,27%	9,29%	0,32%	0,25%	100,00%
Région Parisienne	0,61%	90,23%	3,20%	4,25%	1,71%	100,00%
Province	0,00%	78,94%	16,00%	0,84%	4,23%	100,00%
TOTAL	0,93%	87,41%	7,72%	2,25%	1,69%	100,00%

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique

Répartition des immeubles par activité



Répartition des immeubles par zone géographique

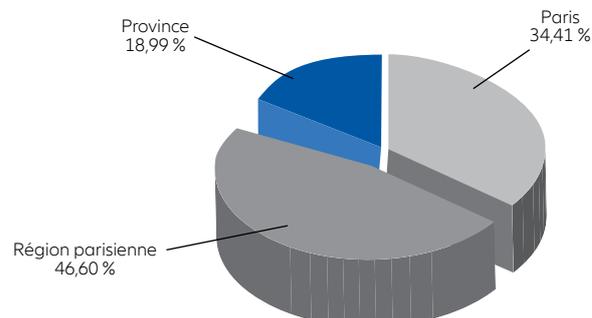


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2021

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*	Valeurs comptables 2021	Valeurs estimées 2021	Valeurs comptables 2020	Valeurs estimées 2020
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	2 956 826	11 816 150	2 543 245	11 158 700
Bureaux	922 476 708	1 102 922 255	824 081 757	1 015 280 402
Commerces	62 689 292	98 159 648	61 236 055	95 790 388
Activités-Entrepôts	25 974 091	28 569 647	25 714 119	26 341 223
Divers	15 573 107	21 294 850	15 372 185	20 809 010
Parkings	133 027	150 000	188 366	150 000
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	2 386 395	8 100 000	2 523 757	8 160 000
TOTAL GENERAL	1 032 189 446	1 271 012 550	931 659 483	1 177 689 723

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

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

Cessions :

En 2021, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs, avec des immeubles identifiés à risque pour le rendement financier du patrimoine. Six immeubles ont été mis en vente et cédés (29.955.000 €) pour une valeur globale supérieure de +31,4% à la valeur vénale d'expertise de 2020 (22.790.000 €). La plus-value comptable (10.250.801 €) est de +66 % par rapport au prix d'acquisition (17.019.514 €).

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 31/12/2020 (€)	Prix de vente net vendeur * (€)	Date de la cession	Date Conseil de Surveillance	Plus ou moins value nette
LA MADELEINE (59)										
1, rue des Promenades - Le Tertial	02/07/2007	13	Bureaux	3 199	4 278 278	2 830 000	4 400 000	21/05/2021	05/04/2018	-108 689
DUNKERQUE (59)										
ZAC du Pont Loby	01/01/2011	10	Bureaux	1 262	2 073 000	1 200 000	1 300 000	30/07/2021	12/04/2021	-799 575
PARIS (75015) cession partielle										
1, Place Cambronne - Le Cambronne	13/06/1990	31	Commerce	92	481 255	500 000	530 000	28/09/2021	07/12/2017	7 132
PARIS (75008)										
66, rue de Rome	15/07/1987	34	Bureaux	399	1 605 740	2 300 000	3 800 000	30/09/2021	12/04/2021	1 919 266
PARIS (75008)										
183, rue du Faubourg Saint-Honoré - Berryer	04/07/1984	37	Commerce	60	155 568	670 000	625 000	03/11/2021	12/04/2021	424 304
NEUILLY-SUR-SEINE (92)										
195, avenue Charles de Gaulle	15/02/2005	16	Bureaux	1 801	8 425 673	15 290 000	19 300 000	29/11/2021	12/04/2021	8 808 364
TOTAL VENTES 2021				6 813	17 019 514	22 790 000	29 955 000			10 250 801

Acquisitions :

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

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Date de construction ou rénovation	Surface en m ²	Prix d'acquisition acte en mains en €	Rendement
PARIS (75015)						
141 Rue de Javel	02/02/2021	Bureaux	2014	6 248	77 129 484	3,38%
VAULX EN VELIN (69120)						
WOOPA, 10 Avenue des Canuts	18/02/2021	Bureaux	2021	10 734	43 546 900	4,80%
TOTAL ACQUISITIONS				16 982	120 676 384	

- **PARIS (75015)**

Il s'agit d'un ensemble immobilier construit en 1994 et rénové en 2014. C'est un immeuble qui développe une surface locative de 6.248 m² utiles dont 2.092 m² de bureaux, 4.025 m² d'activité, 54 m² de logement et 78m² de réserves en sous-sol. Il dispose également de 100 places de stationnements et infrastructures. De plus, l'immeuble dispose de 230 m² de terrasses accessibles (R+3 et R+6) et de 670 m² de jardins. L'immeuble est complètement loué à un locataire.



- **VAULX EN VELIN (69120)**

L'immeuble le Woopa est sur l'axe principal entre Lyon et son aéroport situé dans le secteur Carré de Soie, un des quatre pôles tertiaires métropolitains aux côtés de Part-Dieu, Gerland et Confluence. Cet immeuble de bureaux est composé de 10.192 m² et 200 emplacements de stationnements en sous-sol dont 178 m² de commerces en RDC et des bureaux allant de RDC au R+7. L'immeuble est actuellement loué à 11 locataires.



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 5.289.527,00 € en 2021 à comparer à 9.795.490€ en 2020 :

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2020	Diminution de capital	Provision dépréciation Titre	Valeur comptable 2021	Valeur estimée 2020*	Valeur estimée 2021*	Quote part détenue	Dividendes 2021
OPCI Tikéhau Real Property I	Tikéhau Investment management	7 270 190	3 107 120	1 071 835	3 091 235	7 818 870	3 091 235	7,41%	2 052 140
OPCI Primavera	Immovalor Gestion	1 867 238			1 867 238	1 976 620	2 198 292	4,49%	70 801
TOTAL		9 137 428	3 107 120		4 958 473	9 795 490	5 289 527		2 122 941

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

L'OPPCI Tikéhau Real Property I a procédé à la vente d'une grande partie de son patrimoine en 2021. Votre SCPI a perçu en 2021 :

- 3.107.120 € au titre de la réduction de capital de l'OPPCI ;
- 2.052.140 € de dividendes dont une partie correspond à des plus-values comptables sur cessions d'actifs amorties dans les comptes de l'OPPCI. Une provision sur dépréciation a été constatée pour un montant de 1.071.835 € afin de refléter la valeur estimée des titres en fin d'année.

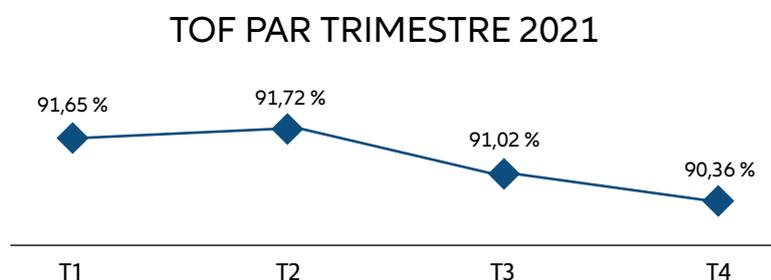
Au final, l'impact de ces titres dans votre SCPI fait ressortir en 2021 un produit net de l'ordre de 980.305 €.

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

Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année s'élève à 91,19 % à comparer à 92,03 % en 2020. Sur l'exercice, il passe de 91,65% au premier trimestre à 91,72 % au deuxième trimestre, à 91,02 % au troisième trimestre pour atteindre 90,36 % en fin d'exercice.

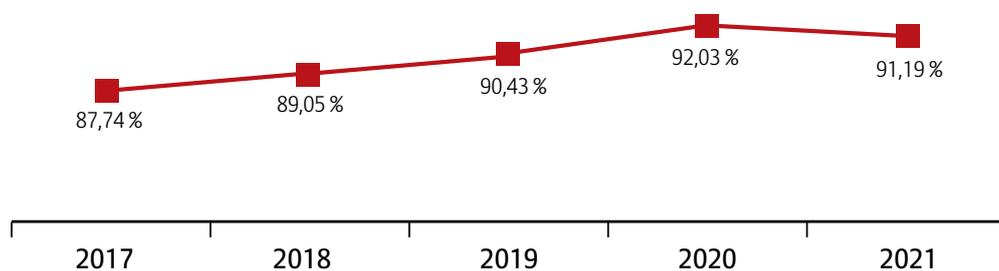


Relocations

La masse de loyers négociés (entrées et avenants de loyers) est en progression de +10,8 % soit 3.369.647 € de loyers négociés en 2021 (25.533 m²), comparée à 2020 avec 3.042.320 € de loyers négociés (27.413 m²).

Code Postal	Ville	Adresse	Type de locaux	Date	Typologie	Type de bail	Surface en m ²
75 - PARIS							
75016	PARIS	2/4 RUE LOUIS DAVID	BUREAUX	02/05/2021	Entrée	COMMERCIAL	343
75001	PARIS	25 RUE DU LOUVRE	APPARTEMENTS	28/04/2021	Entrée	HABITATION	90
75016	PARIS	14 RUE DE MAGDEBOURG	BUREAUX	01/06/2021	Entrée	COMMERCIAL	186
75008	PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	BUREAUX	26/07/2021	Entrée	COMMERCIAL	232
75002	PARIS	30 AVENUE DE L'OPERA	BUREAUX	15/09/2021	Entrée	COMMERCIAL	200
75008	PARIS	36-38 RUE DES MATHURINS	BUREAUX	01/10/2021	Entrée	COMMERCIAL	140
78 - YVELINES							
78220	VIROFLAY	80/88 AV. DU GENERAL LECLERC	BUREAUX	01/05/2021	Entrée	COMMERCIAL	169
78000	VERSAILLES	53.55 RUE DE LA PAROISSE	LOCAUX COMM.	01/10/2021	Entrée	COMMERCIAL	933
92 - HAUTS-DE-SEINE							
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	01/10/2021	Avenant	COMMERCIAL	416
92100	BOULOGNE BILLAN COURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BUREAUX	01/07/2021	Avenant	COMMERCIAL	177
92300	LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	BUREAUX	31/01/2021	Avenant	COMMERCIAL	262
92150	SURESNES	10 RUE CHEVREUL	BUREAUX	01/09/2020	Avenant	COMMERCIAL	354
92120	MONTROUGE	11/19 RUE DE LA VANNE	BUREAUX	09/06/2021	Avenant	COMMERCIAL	681
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	04/01/2021	Entrée	COMMERCIAL	250
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANATOLE FRANCE	BUREAUX	05/01/2021	Entrée	COMMERCIAL	821
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	05/01/2021	Entrée	COMMERCIAL	125
92100	BOULOGNE BILLAN COURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BUREAUX	08/02/2021	Entrée	COMMERCIAL	185
92100	BOULOGNE BILLAN COURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BUREAUX	01/04/2021	Entrée	COMMERCIAL	178
92150	SURESNES	10 RUE CHEVREUL	BUREAUX	01/07/2021	Avenant	COMMERCIAL	366
92150	SURESNES	10 RUE CHEVREUL	BUREAUX	01/06/2021	Entrée	COMMERCIAL	366
92300	LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	12/07/2021	Entrée	COMMERCIAL	172
92300	LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	BUREAUX	17/11/2021	Entrée	COMMERCIAL	262
92100	BOULOGNE BILLAN COURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BUREAUX	01/12/2021	Entrée	COMMERCIAL	185
92300	LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	BUREAUX	01/02/2021	Entrée	COMMERCIAL	143
93 - SEINE SAINT-DENIS							
93500	PANTIN	5-13 RUE AUGER	BUREAUX	01/07/2021	Entrée	COMMERCIAL	456
93230	ROMAINVILLE	110 AVENUE GASTON ROUSSEL	BUREAUX	01/04/2021	Entrée	COMMERCIAL	1390
94 - VAL-DE-MARNE							
94220	CHARENTON LE PONT	14 PLACE DE LA COUPOLE	BUREAUX	09/09/2021	Avenant	COMMERCIAL	1493
PROVINCE							
06- ALPES MARITIMES							
06410	BIOT	776 RUE ALBERT CAQUOT	BUREAUX	21/10/2021	Entrée	COMMERCIAL	4074
17 - CHARENTE-MARITIME							
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	02/07/2021	Entrée	COMMERCIAL	121
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	01/10/2021	Entrée	COMMERCIAL	199
31 - HAUTE-GARONNE							
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	01/10/2021	Entrée	COMMERCIAL	159
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	01/12/2021	Entrée	COMMERCIAL	220
44 - LOIRE ATLANTIQUE							
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	COMMERCE	26/11/2021	Entrée	PRECAIRE	94
59 - NORD							
59000	LILLE	2 PLACE MENDES FRANCE	BUREAUX	01/01/2021	Entrée	CIVIL	342
67 - BAS RHIN							
67300	SCHILTIGHEIM	1A RUE RENE LAENNEC	LOCAUX COMM.	01/07/2021	Avenant	COMMERCIAL	5463
68 - HAUT-RHIN							
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/01/2021	Entrée	COMMERCIAL	163
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/07/2021	Entrée	COMMERCIAL	265
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/01/2021	Entrée	COMMERCIAL	125
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	17/05/2021	Entrée	COMMERCIAL	73
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/10/2021	Entrée	PRECAIRE	41
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/03/2021	Entrée	COMMERCIAL	150
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	01/03/2021	Entrée	DEROGATOIRE	158
68100	MULHOUSE	COURS des MARECHAUX	COMMERCE	05/11/2021	Entrée	PRECAIRE	183
69 - LYON							
69006	LYON	191-193 COURS LAFAYETTE	COMMERCE	04/06/2021	Entrée	COMMERCIAL	296
69001	LYON	20 PLACE LOUIS PRADEL	BUREAUX	08/02/2021	Entrée	COMMERCIAL	315
86 - VIENNE							
86120	MORTON	ROUTE DES TROIS MOUTIERS	RESIDENCE LOISIRS	06/09/2021	Avenant	COMMERCIAL	2517
Total en m ²							25 533 m ²
Total loyers entrants en €							3 369 467 €

Evolution du taux d'occupation financier (TOF)* sur 5 ans – 2017-2021 :

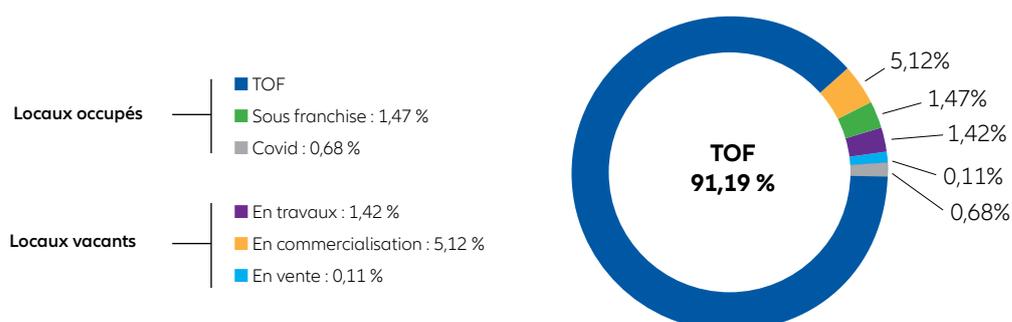


* TOF = Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
 (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.
 (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine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

Vacance :

La vacance financière en 2021 représente 6.538.250 € à comparer à 5.678.497 € en 2020, soit une hausse de +15,1% en valeur absolue, répartie comme suit : -732.555 € en franchise, + 117.655 € en travaux, + 1.487.451 € en commercialisation, -97.418 € en ventes et + 84.621 € en réduction de loyers COVID-19.

La répartition annuelle de la vacance financière évolue parallèlement aux efforts des équipes en matière de commercialisation, travaux et investissements. Elle se décompose en une part de franchise de loyers pour 1,47 % (2,56 % en 2020), une part de bâtiments en travaux pour 1,42 % (1,32 % en 2020), une part de locaux en cours de commercialisation pour 5,12 % (3,25 % en 2020), une part de surfaces non relouées et mises en vente pour 0,11 % (0,25 % en 2020), auxquels se rajoutent 0,68% (0,59 % en 2020) de réductions de loyers liés aux réductions de loyers accordées dans le cadre de la crise sanitaire.



Si l'on exclut la vacance due à des franchises négociées lors de la signature de baux ou d'avenants, et les réductions de loyers liés à la pandémie, le taux d'occupation moyen du patrimoine s'élève à 93,35 % (niveau à comparer à celui de 95,19 % de l'exercice 2020).

La vacance locative du dernier trimestre (1.518.870 €) hors franchises (237.678 €), est concentrée à hauteur de 72% (1.090.519 €) sur les 10 immeubles suivants :

- 8 immeubles en commercialisation représentent 58% de la vacance : 13% à Boulogne Silly, 9,2% à Mérignac -Greenwich, 8,5% Louis David, 6,9% à Toulouse St Martin du Touch, 6,3% à Romainville, 4,9% à Paris La Brèche aux Loups, 4,8% à Suresnes Chevreuil et 4,2% à Créteil ZAC Sarrasins,
- 2 immeubles en travaux représentent 14% de la vacance : 9,1% à Courbevoie Clémenceau et 4,9% Franklin Roosevelt.

Les lots vacants hors franchises au 31/12/2021 représentent une surface de 32.234 m² :

CP	Adresse	Typologie	Vente (en m ²)	Travaux (en m ²)	Commercialisation en m ²
PARIS					
75001	LOUVRE	Appartements	-	55	-
75008	FRANKLIN ROOSEVELT (20)	Bureaux	-	571	-
75011	ROQUETTE (88)	Loc. Commerc.	-	1 503	-
75012	PARIS LA BRECHE AUX LOUPS	Bureaux	-	-	988
75015	VAUGIRARD (201-203)	Bureaux	-	153	-
75016	LOUIS DAVID	Bureaux	-	-	1 138
75018	BD NEY / PORTE POISSONNIERS	Bureaux	-	-	16
75116	IENA (37)	Bureaux	-	-	361
BANLIEUE PARISIENNE					
78 - Yvelines					
78000	VERSAILLES PAROISSE	Commerce	-	-	133
78100	SCHNAPPER (20)	Bureaux	-	-	675
78180	MONTIGNY MARE AUX SAULES	Bureaux	-	-	388
91 - Essonne					
91807	BOUSSY ST ANTOINE	Loc. Commerc.	564	-	-
92 - Hauts de Seine					
92100	BOULOGNE SILLY	Bureaux	-	-	6 230
92120	MONTRouGE DELERUE	Bureaux	-	-	485
92130	ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	-	-	81
92150	SURESNES - CHEVREUL	Bureaux	-	-	1 269
92300	LEVALLOIS A. RAYNAUD	Bureaux	-	-	486
92300	LEVALLOIS BASSOT	Bureaux	-	-	629
92400	COURBEVOIE - CLEMENCEAU	Bureaux	-	1 972	-
93230	ROMAINVILLE	Bureaux	-	-	2 475
94 - Val de Marne					
94000	CRETEIL ZAC SARRAZINS	Bureaux	-	-	1 703
94150	ORLY - LE MERCURE	Entrepôts	-	-	142
94230	CACHAN	Bureaux	-	-	617
PROVINCE					
17- Charente Maritime					
17430	TONNAY-CHARENTE	Loc. Commerc.	-	-	2 096
31 - Haute Garonne					
31300	TOULOUSE ST MARTIN DU TOUCH	Bureaux	-	-	3 208
33 - Gironde					
33700	BORDEAUX MERIGNAC R. DIESEL	Bureaux	-	376	-
33700	MERIGNAC - GREENWICH	Bureaux	-	-	5 724
34 - Herault					
34000	MONTPELLIER JARDIN NOSTRA	Loc. Commerc.	-	-	98
44 - Loire Atlantique					
44000	NANTES - CREBILLON/SCRIBE	Commerce	-	-	677
59 - Nord					
59000	MARCQ EN BAROEUL	Bureaux	-	-	990
62 - Pas de Calais					
62100	CALAIS	Bureaux	-	-	1 036
62910	EPERLECQUES	Commerce	-	-	115
67 - Bas Rhin					
67300	SCHILTIGHEIM - LE VERSEAU	Bureaux	-	-	137
68 - Haut Rhin					
68100	MULHOUSE COURS DES MARECHAUX	Commerce	-	-	337
TOTAL VACANCE au 31/12/2021			564	4 630	32 234

Répartition des risques locatifs :

Sur un total de 346 locataires, les 10 premiers locataires représentent 25,9% des loyers. Aussi le dernier baromètre du Dun & Bradstreet, permettant de mesurer la santé financière de nos locataires, fait ressortir un taux moyen de 75,1% pour nos 10 premiers locataires représentant un risque faible voire nul de défaut à 12 mois.

Par ailleurs, la durée résiduelle des baux s'élève à 8 ans et 9 mois, dans le cas où le dernier locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible, et 34% des baux conclus ont une maturité à plus de 5 ans (35% en 2020).

La WALB ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances (> 5 mois) est de 2 ans et 7 mois à comparer à 2 ans 9 mois en 2020.

La WALT ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux est de 4 ans et 0 mois à comparer à 4 ans et 5 mois en 2020.

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 85.773.488,54 € en 2021 à comparer à 83.962.553,60 € en 2020. Cette hausse de 1.810.934,94 € (+2,16 %) s'explique comme suit :

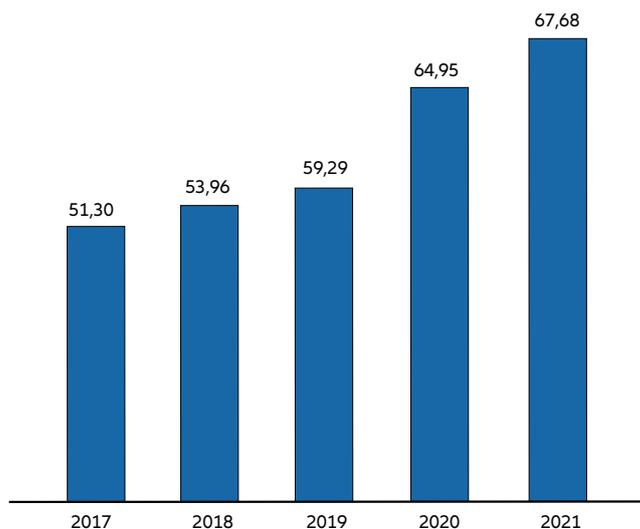
Loyers : + 2.732 K€

Les loyers facturés en 2021 progressent de 4,21 % (+2.732.481,67€) et s'élèvent à 67.680.443,79€ à comparer à 64.947.962,12 € en 2020, la variation se décompose ainsi :

en k€	en %	Variation revenus locatifs
4 135	6,4%	Acquisitions et cessions
-4 382	-6,7%	Résiliations des baux
3 270	5,0%	Nouveaux baux et franchises
-290	-0,4%	Variation d'indice, renégociations et indemnités
2 732	4,2%	Variation globale

L'exercice 2021 compte une année quasi pleine de location de l'immeuble situé rue de Javel à Paris acquis le 2 février 2021 et de l'immeuble acquis à Vaulx en Velin le 18 février 2021.

Evolution des loyers facturés (en M€)



Autres produits immobiliers (- 931 K€):

Les produits immobiliers hors loyers s'élèvent à 18.093.044,75 € en 2021 à comparer à 19.014.591,48 € en 2020 et sont composés :

- Des produits ayant en contrepartie une charge pour 17.276.869,36 € (17.844.530,30 € en 2020) composés de taxes bureaux, d'impôts fonciers, d'assurances et de charges récupérables.
- Des charges forfaitaires facturées pour 369.331,15 € (381.597,69 € en 2020)
- D'indemnités de remise en état des locaux pour 446.844,24 € (149.257,69€ en 2020)

Sur la base du plan quinquennal, en 2020, votre société avait enregistré une reprise sur provisions pour gros entretien (PGE) générant un produit immobilier de 639.206,00€. En 2021, la PGE a été dotée.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 22.734.630,83 € et restent relativement stables par rapport à 2020 (-0,22%). Ces charges se décomposent comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 17.745.094,85 € (17.617.245,15 € en 2020), dont impôts fonciers, taxes sur les bureaux, assurances et charges récupérables ;
- Impôts et taxes non récupérés pour 1.691.305,24 € (2.035.972,58 € en 2020) correspondant aux impôts fonciers pour 660.377,92 €, à la taxe sur les bureaux pour 189.760,61 €, à la CVAE pour 523.526,00 €, à de la TVA non récupérable pour 270.897,92 € et aux assurances non récupérées pour 46.742,79 €. La baisse des impôts et des taxes non récupérés de 16,93% s'explique principalement par la baisse de la CVAE suite à une réduction du taux d'imposition en 2021.
- de charges d'entretien non récupérables pour 1.245.715,14 € (1.465.647,83 € en 2020),
- de gros travaux d'entretien pour 1.652.343,31 € (1.480.711,13 € en 2020),
- de dotation aux provisions pour travaux de 261.836,00 € (reprise de 639.206,00 € en 2020), sur la base du plan quinquennal.
- de dotations aux amortissements des immobilisations corporelles de 34.153,79 € même montant en 2020 concernant le bail à construction de la rue Ferrus.
- des honoraires d'expertises pour 52.972,50€ (62.466,00 € en 2020), en application des barèmes de l'expert.
- de la contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 51.210,00 € (88.051,00 € en 2020),

Résultat de l'activité immobilière

Au total, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 63.038.857,71 € à comparer à 61.178.306,15 € en 2020 soit une progression de +3,04 %.

Travaux réalisés en 2021

Dans le cadre de sa politique de maintien du patrimoine au niveau de qualité exigé, outre les travaux de gros entretien auxquels elle a consacré 1.652.343 € inscrits en charges de l'exercice (OPEX), votre société a aussi réalisé et payé 5.789.072 € de travaux d'amélioration (CAPEX), inscrits en immobilisations. Au total, les dépenses de travaux représentent 7.441.415 €. Cinq immeubles totalisent 40% des travaux sur l'exercice 2021.

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation des travaux en cours	CAPEX	OPEX	TOTAL DÉPENSES 2021
MONTROUGE	11/19 RUE DE LA VANNE	29/11/2019	Remplacement des 130 ventilo-convecteurs obsolètes Remplacement groupe froid bâtiment A (pompes primaires & secondaires) Remplacement des réseaux d'eau glacée horizontaux Raccordement GTB bâtiments A & B Reprise du rond point végétal	713 252	196 705	909 957
PARIS	43 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS	03/04/2015	Réfection complète des 2ème, 7ème et 8ème étages Remplacement du système de production (chaud et froid) par des pompes à chaleur et GTB Remplacement des ventilo-convecteurs avec commande de régulation Réfection de la terrasse accessible au 8ème étage	718 434	9 478	727 912
PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	01/07/1976	Rénovation 1er et 2ème étages Traitement d'un mur pignon	494 940	-8 152	486 788
LEVALLOIS PERRET	16 RUE ANATOLE FRANCE	06/01/2010	Réfection et modification façade (2 issues supplémentaires) Réfection étanchéité, CVC et révision fenêtres	479 879	1 142	481 021
PARIS	30 AVENUE DE L'OPERA	01/10/1992	Réhabilitation complète des locaux du 2ème étage avec embellissements Création d'une climatisation Remplacement des menuiseries extérieures	395 870	17 600	413 470
	AUTRES		Travaux CAPEX OPEX	2 986 696	1 435 571	4 422 267
TOTAL				5 789 072	1 652 343	7 441 415

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

HISTORIQUE

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

Sécurité

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

Digitalisation

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

Environnement

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

Un engagement environnemental marqué notamment par :

- Les premières certifications Breeam In Use du patrimoine, notamment les immeubles de bureaux détenus en pleine propriété dont la surface est supérieure à 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. Depuis, elles se déploient progressivement à l'ensemble des parkings du patrimoine Allianz Pierre.
- L'élaboration et le suivi conjoint des annexes environnementales et de leurs objectifs avec nos locataires impactés (26 baux verts en 2016).

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

DÉCRET TERTIAIRE

Le décret dit « tertiaire » du 23 Juillet 2019 vient préciser les modalités d'application de la loi ELAN (2018). La loi impose une réduction des consommations d'énergie finale progressive (40 % d'ici 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050) dans les bâtiments à usage tertiaire supérieurs à 1.000 m² afin de lutter contre le réchauffement climatique.

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

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

- La structure du bâtiment
- La qualité intrinsèque de la structure, son aménagement, son isolation pour éviter les déperditions de chaleur.
- Les équipements techniques
- L'optimisation des cycles de fonctionnement des équipements techniques pour permettre une réduction d'énergie, et dans le cas d'une impossibilité technique, le remplacement des équipements obsolètes ou énergivores (Climatisation, ventilation, chauffage, éclairage ...). En résumé, une rénovation énergétique permanente du patrimoine.

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

L'exploitation de l'actif

En premier lieu la sensibilisation de tous les locataires, et pas seulement des occupants de locaux tertiaires supérieurs à 1.000 m² conformément à notre politique « au premier mètre ». Ensuite la mise en place d'une démarche éco-responsable sur nos actifs : création de toitures végétalisées, installation de ruches, verdissement des sites ... Et enfin l'installation de services supplémentaires pour les occupants, des bornes de recharge pour véhicules électriques et des racks à vélos pour encourager la mobilité verte et s'adapter aux nouveaux usages.

Une politique d'investissement

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

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

Politique de Certification

La SCPI Allianz Pierre s'appuie sur une politique volontariste de certification concernant les critères environnementaux, tournés vers la performance du bâtiment, et les critères sociaux, tournés vers le bien-être et le renforcement du confort de l'occupant. Les immeubles de bureaux, détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 1.000 m², sont éligibles à la certification BREEAM In Use (Part 1) et au label Wiredscore via notre partenariat avec Socotec Immobilier Durable.

Sur les quelques 335.000 m² du patrimoine d'Allianz Pierre, pas loin de 282.000 m² (84%) sont certifiés ou en cours de certification sur l'année 2021.

	Certifications au 31/12/2020	Certifications au 31/12/2021	Certifications en cours (ou renouvellement) au 31/12/2021
BREEAM IN USE (Part.1)			
Actifs	32	48	27
Surfaces	163 468 m ²	228 911 m ²	52 142 m ²
WIREDSCORE			
Actifs	29	41	17
Surfaces	147 802 m ²	196 531 m ²	28 889 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 d'Allianz Pierre permet d'estimer la performance du bâtiment en matière de construction, installations, aménagements et services mis en place. Le niveau des bâtiments est fixé en fonction d'une note sur 100 :

CLASSEMENT	NOTES	ETOILES	ACTIFS	SURFACE (M ²)
Good	40 – 55 points	★★★	4	12 393
Very Good	55 – 70 points	★★★★	23	108 400
Excellent	70 – 85 points	★★★★★	1	9 203
Outstanding	85 - 100 points	★★★★★★	1	10 192

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2021

WIREDSCORE

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

CLASSEMENT	NOTES	ACTIFS	SURFACE (M ²)
Certified	45 – 62 points	26	83 450
Silver	63 – 76 points	13	72 657
Gold	77 – 89 points	2	40 424

Chiffres sur le patrimoine Allianz Pierre au 31/12/2021

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 2021, le total prévu sur 5 ans est estimé à 1.525.150 € dont 730.650 € en 2022, provisionnés à 100%. Au total, le stock de provisions est de 1.213.750 €. Il est individualisé par immeuble.
- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 56.607.222 € sur 5 ans dont 20.807.514 € en 2022. 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 2021, 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 224.610,10 €.

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
Reprise PGR Pro-forma 2016	4 850 000,00	2 582 900,00	4 850 000,00	2 582 900,00
2017	2 582 900,00	2 126 040,00	2 582 900,00	2 126 040,00
2018	2 126 040,00	1 894 600,00	2 126 040,00	1 894 600,00
2019	1 894 600,00		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

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2021 en €

Montant déterminés en fonction des taux de pondération figurant dans la colonne « Dotation 2021 »

	Total des travaux projetés	Dont		Reprise 2021	Dotations 2021	
		Améliorations	Gros entretien	Montants	%	Montants
2021				-261 836,00		
2022	21 538 164,00	20 807 514	730 650		100%	730 650
2023	16 620 100,00	16 373 100	247 000		80%	197 600
2024	12 508 108,00	12 161 608	346 500		60%	207 900
2025	6 707 000,00	6 520 000	187 000		40%	74 800
2026	759 000,00	745 000	14 000		20%	2 800
Total	58 132 372,00	56 607 222	1 525 150	-261 836	79,58%	1 213 750

Résultat de l'activité d'exploitation

A compter de 2022, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles sont présentés en charges d'exploitation (et non plus en charge exceptionnelle). En contrepartie, les transferts de charges correspondants sont comptabilisés en produit d'exploitation (et non plus en produit exceptionnel). Le résultat d'exploitation se présente ainsi de la façon suivante :

	2021	2020 Nouvelle présentation	2020 Présentation (Cf Rapport annuel 2020)
PRODUITS D'EXPLOITATION	21 036 435,99	13 606 625,71	381 042,90
Transfert de charges	20 333 781,98	13 225 582,81	
- Commissions de souscription	12 113 316,00	13 188 328,00	
- Frais et droits d'acquisition	8 099 332,82	-133 530,39	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	121 133,16	170 785,20	
Autres produits d'exploitation	702 654,01	381 042,90	381 042,90
CHARGES D'EXPLOITATION	28 349 921,46	20 952 458,97	7 897 661,36
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion	6 732 244,33	6 435 420,02	6 435 420,02
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscription	12 113 316,00	13 188 328,00	
- Frais et droits d'acquisition	8 099 332,82	-133 530,39	
- Autres honoraires et charges	1 405 028,31	1 462 241,34	1 462 241,34
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 313 485,47	-7 345 833,26	-7 516 618,46

Produits d'exploitation :

Les transferts de charges d'exploitation s'élèvent à 20.333.781,98 € en 2021 et sont constitués :

- des commissions de souscriptions pour 12.113.316,00 €
- des frais et droits d'acquisition sur les deux immeubles acquis en 2021 pour 8.099.332,82 €

- de la TVA non récupérable afférente aux souscriptions pour 121.133,16 € (170.785,20 € en 2020)

En 2020, ces transferts de charge d'un montant de 13.225.582.81 € étaient présentés en produits exceptionnels.

Les autres produits d'exploitation hors reprise de provision de créances douteuses s'élèvent à 61.052,83€ contre 40.427,72 € en 2020.

Charges d'exploitation :

Créances douteuses :

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

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

L'exercice 2021 se traduit par un gain net sur impayés de 178.871,53 € (à comparer à un coût net de 570.902,15 € en 2020), représentant 0,26% des loyers en produits (0,88 % des loyers en charges en 2020). 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 1.681.675.80 € diminue ainsi de -9,5 % par rapport à 2020.

L'ensemble de ces éléments se présente comme suit :

Année	Provisions au 01/01	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12	Variations des provisions		Passage en pertes définitives	Coût des contentieux	
					Montant	%		Montant	%
2021	1 859 166,21	464 109,79	641 601,18	1 681 675,80	-177 491,39	-0,10%	-1 380,14	-178 871,53	-0,26%
2020	1 410 795,49	788 985,90	340 615,18	1 859 166,21	448 370,72	0,32%	122 531,43	570 902,15	0,88%

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 20.212.648,82 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 12.113.316,00 € et des frais et droits d'acquisition sur les deux immeubles acquis en 2021 pour 8.099.332,82 €. En 2020, ces charges s'élevaient à 13.054.767,61 € et étaient reprises en charges exceptionnelles.

Autres charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation hors pertes sur créances irrécouvrables et hors dotation aux provisions sur créances douteuses s'élèvent à 7.674.542,99 € (6.986.144,03 € en 2020). Outre les honoraires de gestion pour 6.732.244,33 € (6.435.420,02 € en 2020), les principaux éléments sont :

- les frais de contentieux et honoraires divers pour 331.900,21 € (94.062,07 € en 2020) composés d'honoraires juridiques sur contentieux, honoraires géomètres et diagnostics et honoraires fiscaux,
- les honoraires de location pour 222.009,06 € (97.831,44 € en 2020),
- les honoraires des commissaires aux comptes pour 95.000 € (116.000 € en 2020),
- les frais dépositaire pour 98.064,55 € (87.943,24 € en 2020),
- des frais de rapports annuels, publicité légale et jetons de présence pour 95.348,17 € (72.219,62 € en 2020).

Résultat d'exploitation :

La perte d'exploitation est en très légère baisse de -0,4 %, soit 7.313.485,47 € en 2021 à comparer à 7.345.833,26 € en 2020 (sur base de la nouvelle présentation).

Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 2.178.437,61 € (376.019,71 € en 2020), il s'agit essentiellement de :

- dividendes perçus sur titre de participation immobilière pour un montant de 2.122.940,97 € (375.479,54 € en 2020). **Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine "immobilier indirect"**.
- d'intérêts de retard sur loyers pour 45.811,64 € (540,17€ en 2020)

Les charges financières s'élèvent à 1.398.043,46 € (13.284,36 € en 2020) et sont constituées de :

- dotation sur titres de participation pour 1.081.520,00 € (0 en 2020). **Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine "immobilier indirect"**
- frais bancaires pour 316.523,36 € (13.284,36 € en 2020). Depuis mai 2021, dans le cadre de la baisse prolongée des taux d'intérêt, la banque principale de votre SCPI facture des frais sur les dépôts bancaires à vue. Afin de réduire le montant de ces frais, votre société a ouvert différents comptes à terme. A fin décembre, la trésorerie est ainsi placée à hauteur de 47 % en compte à terme.

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 780.394,25 € (362.735,35 € en 2020), en augmentation de 115,14 % par rapport à 2020.

Résultat exceptionnel

Suite à la modification de présentation des transferts de charges et des charges correspondantes, les produits exceptionnels sont nuls en 2021 et les charges exceptionnelles s'établissent à 5.000,69 €.

Résultat net

Au total, le résultat net d'Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 56.510.767,18 € (54.200.094,75 € en 2020), en hausse de 4,26 %. Ce résultat représente l'équivalent de 12,95 € par part en jouissance à comparer à 13,25 € par part en 2020.

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
2021	56 510 767,18 €	4,26%	4 362 266	6,66%	12,95 €	-2,2%
2020	54 200 094,75 €	13,02%	4 089 777	13,41%	13,25 €	-0,3%

Acomptes versés sur le dividende 2021

+ 12,93 € par part de distribution sur résultat, sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 4.362.266 pour un montant de 56.408.643,25€.

Acomptes versés sur réserves de plus-value 2021

+ 0,69 € par part a été versé sur la réserve de plus-values, sur la base du nombre de parts effectives à fin décembre 2021 de 4.649.130, pour un montant de 3.207.899,70 €.

Taux de Distribution

	2021
Allianz Pierre ⁽¹⁾	4,01 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux ⁽²⁾	4,16 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

⁽¹⁾ dont 3,81% de distribution de résultat et 0,20% 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.

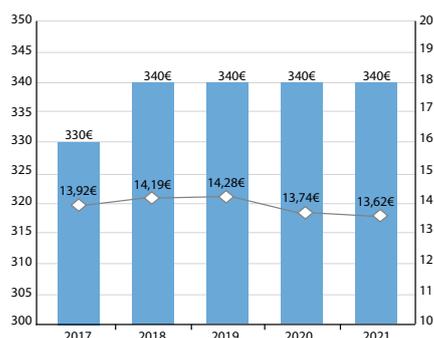
Affectation du résultat

• Le résultat net de l'exercice 2021, soit	56.510.767,18 €
• Majoré du report à nouveau antérieur de	7.939.099,93 €
Donne un résultat distribuable de	64.449.867,11 €

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	56.408.643,25 €
• Au report à nouveau	8.041.223,86 €

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



— Prix de souscription

— Dividendes

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

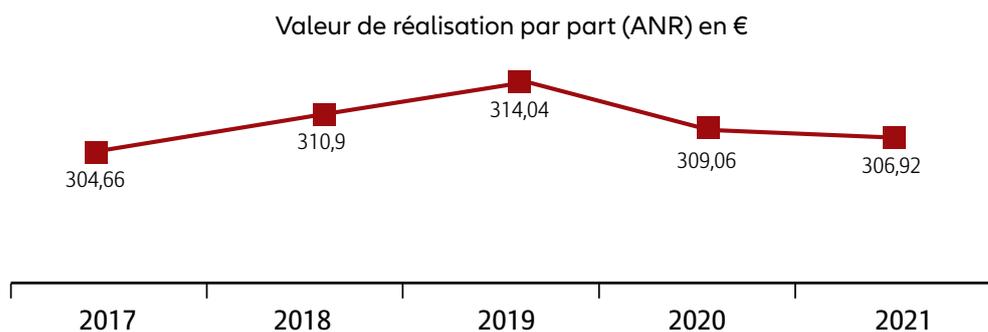
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant global au 31/12/2021	Montant par part au 31/12/2021	Montant global au 31/12/2020	Montant par part au 31/12/2020
Valeur des placements immobiliers	1 035 934 169	222,82	939 844 997	213,39
Valeur nette des autres actifs	150 601 360	32,39	173 742 078	39,45
Valeur comptable	1 186 535 529	255,22	1 113 587 075	252,83
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 276 302 077	274,52	1 187 485 212	269,61
Valeur nette des autres actifs	150 601 360	32,39	173 742 078	39,45
Valeur de réalisation⁽¹⁾	1 426 903 437	306,92	1 361 227 290	309,06
Droits (7,39 %)	93 782 812	20,17	87 047 146	19,76
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	168 965 139	36,34	160 919 382	36,54
Valeur de reconstitution⁽²⁾	1 689 651 388	363,43	1 609 193 818	365,36

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2021.

⁽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 2021.



La baisse de la valeur de réalisation par part de 0,69 % s'explique principalement par les travaux immobilisés et les frais d'acquisition des immeubles qui ne compensent pas la légère progression des valeurs d'expertise.

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, au 1er janvier 2022 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 2022 est de :

Coefficient	Valeur de la part en € par part	Valeur IFI en € par part
89,3%	306,00	273,17

Évolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Nombre 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)
2016	68 159	3 137 199	2,34%		1 mois	-
2017	83 362	3 304 803	2,66%		1 mois	-
2018	74 433	3 617 659	2,05%	4	1 mois	76
2019	72 682	4 117 064	1,76%		1 mois	-
2020	100 514	4 404 442	2,28%		1 mois	-
2021	111 586	4 649 130	2,40%		1 mois	-

Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	303,43	304,66	310,9	314,04	309,06	306,92
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	330,00	330,00	340,00	340,00	340,00	
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	330,00	333,33	340,00	340,00	340,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	297,00	300,00	306,00	306,00	306,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	13,92	14,19	14,28	12,93	12,93	
- dont report à nouveau	0,25	0,57		0,12		
- dont distribution de plus-value (en €)	0,75	0,18	0,99	0,69	0,69	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution ⁽⁴⁾	4,22	4,25	4,20	4,04	4,01	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	3,16	2,91	2,09	1,96	1,88	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	3,19	2,88	2,12	1,88	1,71	

⁽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.

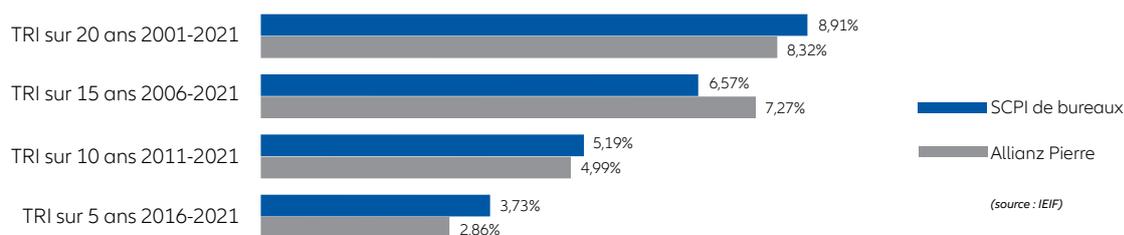
⁽³⁾ Prix de retrait : il s'agit du montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

⁽⁴⁾ Taux de distribution/Taux de Distribution sur Valeur de Marché : il s'agit pour les SCPI capital variable 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 divisé par le prix de souscription du 1er janvier de l'année n.

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 2021, passant de 309,06 € à 306,92 € (-0,69 %).
- 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 2021, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

Taux de rendement interne (TRI)



Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

Perspectives

Les sommes restant à investir s'élevaient à 148,2 millions d'euros fin 2021.

Au moment de la rédaction du rapport annuel, la SCPI a acquis un immeuble à Biot le 28 janvier 2022.

- **BIOT (06410)**

Le 28 janvier 2022 a été signé l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, le « skysophia », situé au 776 rue Albert Caquot à BIOT (06410). Il s'agit de 2 bâtiments indépendants développant une surface locative de 9.524 m², avec 380 places de stationnement. Les immeubles sont sous décennale et répondent à la RT 2012. Ils sont certifiés BREEAM Very Good et bâtiment Bas Carbone. L'immeuble est loué intégralement à 2 locataires. Cet immeuble a été acquis pour la somme de 45.810.000€ acte en mains HT et fait ressortir un rendement de 4,37%.



Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	1 121 937 025	86 987 844	1 208 924 869
- Prime de fusion	127 770 741		127 770 741
Prélèvements sur prime d'émission	-141 683 964	-20 333 782	-162 017 745
Prélèvements sur prime de fusion	-8 377 679		-8 377 679
Cessions d'immeubles	230 708 845	17 839 745	248 548 590
Plus-values sur cessions d'immeubles	19 678 830	8 712 069	28 390 899
Distribution réserve de plus-value	-1 717 732	-1 490 167	-3 207 900
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-12 183 846	-805 034	-12 988 879
Report à nouveau	8 635 892	-696 792	7 939 100
Achat d'immeubles	-1 114 805 273	-112 575 000	-1 227 380 273
Titres de participation	-9 137 428	3 107 120	-6 030 308
Travaux immobilisés	-47 563 055	-5 828 862	-53 391 917
= Sommes restant à investir	173 262 357	-25 082 859	148 179 498

Information sur les délais de paiement

	Article 441.6 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article 441.6 : 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	32	8	1	17	105	131	202	73	67	17	911	1 068
Montant total des factures concernées (TTC)	2 048 150	13 711	1 718	30 628	70 816	116 873	1 716 123	-326 171	1 709 638	-100 510	3 071 279	4 354 237
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	3,64%	0,02%	0,00%	0,05%	0,13%	0,21%						
% du CA de l'exercice (TTC)							1,68%	-0,32%	1,68%	-0,10%	3,01%	4,27%
(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

Les délais de paiement de référence sont en conformité avec le délai légal (article L441-10 du Code de commerce).

Évolution par part⁽³⁾ des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros)

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	16,49	98,77%	16,45	99,32%	16,55	98,66%	18,17	99,44%	17,59	97,18%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	1,15%	0,12	0,73%	0,22	1,29%	0,09	0,50%	0,50	2,75%
Produits divers	0,01	0,08%	-0,01	-0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,08%
TOTAL revenus	16,69	100%	16,56	100%	16,77	100%	18,27	100%	18,10	100%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,65	9,87%	1,64	9,90%	1,64	9,75%	1,59	8,68%	1,55	8,57%
Autres frais de gestion	0,52	3,10%	0,57	3,44%	0,48	2,86%	0,38	2,10%	0,41	2,28%
Frais d'augmentation de capital	2,66	15,94%	3,93	23,71%	5,39	32,15%	3,22	17,65%	-0,03	-0,15%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,31	7,83%	0,88	5,31%	1,13	6,71%	2,91	15,92%	2,73	15,10%
Charges locatives non récupérées	0,55	3,30%	0,60	3,61%	0,41	2,47%	0,26	1,43%	0,30	1,68%
Sous-total charges externes	6,69	40,05%	7,61	45,97%	9,05	53,95%	8,36	45,77%	4,97	27,48%
Charges exceptionnelles	0,74	4,41%	0,92	5,56%	3,37	20,11%	-0,03	-0,18%	0,00	0,00%
Produits exceptionnels ⁽¹⁾	3,82	22,89%	5,16	31,14%	8,90	53,08%	3,27	17,90%	0,10	0,57%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,04%
- autres (travaux à étaler)										
Charges financières									0,25	1,36%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,15	-0,88%	-0,07	-0,42%	-0,06	-0,37%	-0,16	-0,86%	0,06	0,33%
- autres	0,10	0,60%	-0,23	-1,36%	0,01	0,06%	0,11	0,60%	-0,04	-0,22%
Sous-total charges internes	-3,12	27,08%	-4,52	34,97%	-5,57	72,94%	-3,34	17,51%	0,17	2,08%
TOTAL charges	3,56	21,35%	3,09	18,66%	3,48	20,72%	5,02	27,48%	5,14	29,56%
RÉSULTAT COURANT	13,13	78,65%	13,47	81,34%	13,30	79,28%	13,25	72,52%	12,95	70,44%
Variation report à nouveau	0,75	4,52%	-0,54	-3,26%	-0,51	-3,02%	0,01	0,04%	-0,16	-0,87%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)	-1,45	-8,71%	-0,58	-3,50%	-1,16	-6,92%	-0,38	-2,09%	-0,18	-1,01%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	13,16	78,86%	14,01	84,60%	13,29	79,23%	13,35	73,04%	12,93	71,46%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effectives)	0,75	4,49%	0,18	1,09%	0,99	5,90%	0,39	2,13%	0,69	3,81%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,91	83,35%	14,19	85,69%	14,28	85,13%	13,74	75,17%	13,62	75,27%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,92	83,37%	14,15	85,45%	14,24	84,87%	13,70	74,96%	13,46	74,37%

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2021 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

Information sur la finance durable

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

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

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

Effet de levier

Financement :

Conformément à l'article 14 des 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. Il sera proposé lors de l'assemblée générale de contracter des emprunts et assumer des dettes 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 ainsi que 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.

La SCPI n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent. Au 31 décembre 2021, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 86,74 % et de 100 % selon la méthode de l'engagement.



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

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2021

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

Cet état résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux. Il est constitué du solde d'ouverture, mouvements de l'exercice et solde de clôture.

III – État hors-bilan.

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2021

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 2021 (en €)

	2021		2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	1 031 039 544,25	1 262 912 550,00	930 475 427,93	1 169 529 722,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 149 901,49	8 100 000,00	1 184 055,28	8 160 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Gros entretien	-1 213 750,00		-951 914,00	
• Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	1 030 975 695,74	1 271 012 550,00	930 707 569,21	1 177 689 722,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
• Immobilisations non contrôlées	4 958 472,69	5 289 527,00	9 137 427,69	9 795 490,00
TOTAL II	4 958 472,69	5 289 527,00	9 137 427,69	9 795 490,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières autres que participations	258 498,36	258 498,36	295 273,54	295 273,54
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	11 292 455,37	11 292 455,37	8 013 508,30	8 013 508,30
• Autres créances	7 434 366,06	7 434 366,06	4 563 082,02	4 563 082,02
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 681 675,80	-1 681 675,80	-1 859 167,19	-1 859 167,19
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement	90 000 000,00	90 000 000,00		
• Autres disponibilités	99 164 155,25	99 164 155,25	203 693 721,08	203 693 721,08
TOTAL III	206 467 799,24	206 467 799,24	214 706 417,75	214 706 417,75
Dettes				
• Dettes sur immobilisations				
• Dettes financières	-11 523 344,37	-11 523 344,37	-10 903 046,95	-10 903 046,95
• Dettes d'exploitation	-17 527 365,76	-17 527 365,76	-7 396 148,72	-7 396 148,72
• Dettes diverses	-21 318 221,79	-21 318 221,79	-19 873 037,92	-19 873 037,92
TOTAL IV	-50 368 931,92	-50 368 931,92	-38 172 233,59	-38 172 233,59
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	77 997,84	77 997,84	265 191,60	265 191,60
• Produits constatés d'avance	-5 575 504,73	-5 575 504,73	-3 057 297,33	-3 057 297,33
TOTAL V	-5 497 506,89	-5 497 506,89	-2 792 105,73	-2 792 105,73
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 186 535 528,86		1 113 587 075,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 426 903 437,43		1 361 227 290,43

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2021 (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	673 879 626,00		37 437 264,00	711 316 890,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	448 057 398,73		49 550 580,00	497 607 978,73
Prélèvement sur prime d'émission	-141 683 963,51		-20 333 781,98	-162 017 745,49
PRIME DE FUSION				
	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99			-8 377 678,99
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	19 678 829,94	-1 717 732,38	10 429 801,25	28 390 898,81
Distribution sur réserves de plus value	-1 717 732,38	1 717 732,38	-3 207 899,70	-3 207 899,70
RESERVES SUR ELEMENTS D'ACTIFS REMPLACES				
	-12 183 845,59		-805 033,87	-12 988 879,46
REPORT À NOUVEAU				
	8 635 892,03	-472 192,00	-224 600,10	7 939 099,93
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	54 200 094,75	-54 200 094,75	56 510 767,18	56 510 767,18
Acomptes sur distribution	-54 672 286,75	54 672 286,75	-56 408 643,25	-56 408 643,25
TOTAL GÉNÉRAL	1 113 587 075,33		72 948 453,53	1 186 535 528,86

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2021 (en €)

	2021	2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	67 680 443,79	64 947 962,12
. Produits ayant leur contrepartie en charges	17 276 869,36	17 844 530,30
. Charges facturées	369 331,15	381 597,69
. Produits annexes	446 844,24	149 257,49
. Reprise provisions travaux		639 206,00
TOTAL I : Produits immobiliers	85 773 488,54	83 962 553,60
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	17 745 094,85	17 617 245,15
. Impôts et taxes non récupérés	1 691 305,24	2 035 972,58
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 245 715,14	1 465 647,83
. Gros travaux	1 652 343,31	1 480 711,13
. Dotation aux provisions pour travaux	261 836,00	
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	34 153,79	34 153,76
. Autres charges immobilières	104 182,50	150 517,00
TOTAL II : Charges immobilières	22 734 630,83	22 784 247,45
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	63 038 857,71	61 178 306,15
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	641 601,18	340 615,18
. Transfert de charges	20 333 781,98	
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Autres produits	61 052,83	40 427,72
TOTAL I : Produits d'exploitation	21 036 435,99	381 042,90
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	6 768 044,38	6 487 477,25
. Commissions de souscriptions	12 113 316,00	
. Frais et droits d'acquisition	8 099 332,82	
. Diverses charges d'exploitation	553 909,27	191 893,51
. Dotation provisions pour créances douteuses	464 109,79	788 985,90
. Pertes sur créances irrécouvrables	-1 380,14	122 531,43
. Autres charges	352 589,34	306 773,27
TOTAL II : Charges d'exploitation	28 349 921,46	7 897 661,36
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 313 485,47	-7 516 618,46
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	2 178 437,61	376 019,71
TOTAL I : Produits financiers	2 178 437,61	376 019,71
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	1 398 043,36	13 284,36
TOTAL II : Charges financières	1 398 043,36	13 284,36
RESULTAT FINANCIER	780 394,25	362 735,35
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	5 000,69	13 230 697,32
TOTAL I : Produits exceptionnels	5 000,69	13 230 697,32
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		13 055 025,61
TOTAL II : Charges exceptionnelles		13 055 025,61
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 000,69	175 671,71
RESULTAT NET	56 510 767,18	54 200 094,75

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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

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

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

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 1.213.750 € au 31 décembre 2021, est présenté en page 22 du rapport annuel 2021.

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	2021		2020	
Valeur nette comptable		1 032 189 445,74		931 659 483,21
Coût historique	1 025 030 492,46		925 485 876,11	
Constructions en cours	6 009 051,79		4 989 551,82	
Constructions sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	-566 369,55		-532 215,76	
Valeur actuelle (selon les expertises)		1 271 012 550,00		1 177 689 722,00

ETAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	31/12/2021
Immobilisations locatives	931 659 483,21	118 369 707,79	16 586 055,64	1 253 689,62	1 032 189 445,74
Valeur hors amortissements	932 191 698,97	118 403 861,58	16 586 055,64	1 253 689,62	1 032 755 815,29
Valeur des titres de participation ⁽¹⁾	9 137 427,69		3 107 120,00		6 030 307,69

⁽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	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	532 215,76	34 153,79		566 369,55
Provision pour créances douteuses	1 859 167,19	464 109,79	641 601,18	1 681 675,80
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	951 914,00	829 821,00	567 985,00	1 213 750,00
Provision pour risques et charges	0,00			0,00
TOTAUX	3 343 296,95	1 328 084,58	1 209 586,18	3 461 795,35

⁽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 RETAIL PROPERTIES 1 ⁽¹⁾	1 000,00	3 091 235,00	3 091 235,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,34	1 867 237,69	2 198 292,00	47 332 771,30	1 597 884,39	48 930 655,69	4,49%
TOTAUX		4 958 472,69	5 289 527,00				

⁽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	2021		2020	
Immobilisations financières autres que participations		258 498,36		295 273,54
Fonds de Roulement Syndics	258 498,36		295 273,54	

CRÉANCES	2021		2020	
Locataires et comptes rattachés		11 292 455,37		8 013 508,30
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 681 675,80		-1 859 167,19
Autres créances		7 434 366,06		4 563 082,020
Taxes et TVA sur factures à récupérer	987 128,01		763 247,88	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	4 663 369,85		3 948 394,29	
Dividendes sur titres de participation				
Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs			1 516,35	
Solde débiteurs des comptes de Notaires				
Cautions sur immeuble en construction			2 000 000,00	
Solde des souscripteurs	1 783 868,20		-2 150 076,50	
		17 045 145,63		10 717 423,13

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2021		2020	
Placements (Comptes à terme)		90 000 000,00		
Disponibilités		99 164 155,25		203 693 721,08
		TOTAL 189 164 155,25		TOTAL 203 693 721,08

DETTES	2021		2020	
Dettes financières				
Dépôts de garantie des locataires		11 523 344,37		10 903 046,95
Dettes d'exploitation		17 527 365,76		7 396 148,72
Fournisseurs à payer	13 339 975,13		8 123 375,82	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	0,00		0,00	
Société de gestion	2 600 395,95		2 594 163,15	
TVA sur factures non encore encaissées	981 720,63		908 764,81	
Charges sociales à décaisser	9 278,98		-844,88	
Dossiers sinistres en cours	883 200,36		517 636,49	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	-287 205,29		-4 746 946,67	
Dettes diverses		21 318 221,79		19 873 037,92
Retraits de parts de décembre à régler aux associés	1 468 274,35		677 680,35	
Solde de l'acompte du 4ème trimestre à régler	17 329 785,37		16 814 325,77	
Dividendes à régulariser	1 942 221,24		1 725 110,07	
Impôts et taxes à décaisser	577 940,83		655 921,73	
		TOTAL 50 368 931,92		TOTAL 38 172 233,59

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser : 1 934 458,02 €
- divers : 7 763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2021		2020	
Travaux à charge des locataires ⁽¹⁾		77 997,84		265 191,60
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽²⁾		-5 575 504,73		-3 057 297,33

⁽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 2022 pour 5 118 271,34€.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2021		2020	
Capital				
- Augmentation du Capital de 244 688 parts en 2021		37 437 264,00		43 968 834,00
- Augmentation de la Prime d'Emission de 244 688 parts en 2021		49 550 580,00		57 157 162,00
Prélèvement sur prime d'émission		-20 333 781,98		-13 225 582,81
. Commissions de souscriptions	-12 234 449,16		-13 359 113,20	
. Frais d'acquisition	-8 099 332,82		133 530,39	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		10 429 801,25		5 071 884,56
Pour 2021 : Madeleine - Le Tertial	-108 689,48		-1 238 292,52	
Pour 2021 : Dunkerque - Jean Monnet	-799 575,47		5 019 072,98	
Pour 2021 : Cambronne - lot 13	7 132,32		1 394 657,91	
Pour 2021 : Rome	1 919 265,81		-103 553,81	
Pour 2021 : Faubourg St Honoré	424 304,15			
Pour 2021 : Charles de Gaulle	8 808 363,92			
Reprise PGR exercices antérieurs	179 000,00			
Report à nouveau				
Reprise PGR		-224 600,10		
Réserves sur éléments d'actif remplacés ⁽¹⁾		-4 012 933,57		-3 281 233,55
Résultat de l'exercice		56 510 767,18		54 200 094,75
Acompte sur distribution		-56 408 643,25		-54 672 286,75
	Total	72 948 453,53	Total	89 218 872,20

⁽¹⁾ Dont acompte sur distribution de plus values immobilières : - 3 207 899,70€

Compte de résultat

	2021	2020
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	67 680 443,79	64 947 962,12
Produits ayant leur contrepartie en charges	17 276 869,36	17 844 530,30
- Refacturation impôts fonciers	5 585 277,50	5 781 772,85
- Refacturation taxes sur les bureaux	2 685 562,20	3 043 001,50
- Refacturation assurances	343 715,89	25 264,18
- Provision sur charges facturées	8 662 313,77	8 994 491,77
Refacturation de charges forfaitaires et divers	369 331,15	381 597,69
Produits annexes	446 844,24	149 257,49
- Indemnités de loyers et de remise en état des locaux	446 844,24	149 257,49
Reprise de provisions pour gros entretien	0,00	639 206,00
TOTAL I : Produits Immobiliers	85 773 488,54	83 962 553,60
Charges de l'activité immobilière		
Impôts et charges refacturés aux locataires	17 745 094,85	17 617 245,15
- Impôts fonciers	5 616 034,74	5 560 328,51
- Taxes sur les bureaux	2 799 277,84	3 043 001,50
- Assurances	305 489,43	19 423,37
- Charges facturées	9 024 292,84	8 994 491,77
Impôts, taxes, et assurances non récupérés	1 691 305,24	2 035 972,58
- Impôts fonciers non récupérés	660 377,92	522 366,43
- Taxes sur les bureaux non récupérées	189 760,61	177 149,68
- CVAE	523 526,00	993 999,78
- TVA non récupérable	149 764,76	342 456,69
- TVA non récupérable sur commissions de souscriptions ⁽¹⁾	121 133,16	
- Assurances non récupérées	46 742,79	
Charges non récupérables du patrimoine locatif	1 245 715,14	1 465 647,83
Gros entretien selon plan pluriannuel	1 652 343,31	1 480 711,13
Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel	261 836,00	
Dotation amortissements immo corporelles	34 153,79	34 153,76
Honoraires d'expertises	52 972,50	62 466,00
Contribution sur les revenus locatifs	51 210,00	88 051,00
TOTAL II : Charges Immobilières	22 734 630,83	22 784 247,45
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	63 038 857,71	61 178 306,15

	2021	2020
Produits d'exploitation		
Reprise des provisions pour créances douteuses	641 601,18	340 615,18
Transfert de charges⁽¹⁾	20 333 781,98	
- Commissions de souscriptions	12 113 316,00	
- Frais et droits d'acquisition	8 099 332,82	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	121 133,16	
Autres produits	61 052,83	40 427,72
- Reprise de provisions devenues sans objet		
- Divers	61 052,83	40 427,72
TOTAL I : Produits d'Exploitation	21 036 435,99	381 042,90
CHARGES D'EXPLOITATION		
Diverses charges d'exploitation	27 997 332,12	7 590 888,09
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion ⁽¹⁾	6 732 244,33	6 435 420,02
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscriptions ⁽¹⁾	12 113 316,00	
- Frais et droits d'acquisition	8 099 332,82	
- Rémunération des gérants extérieurs	35 800,05	52 057,23
- Honoraires divers	331 900,21	94 062,07
- Honoraires de location	222 009,06	97 831,44
- Provisions pour créances douteuses	464 109,79	788 985,90
- Pertes sur créances irrécouvrables	-1 380,14	122 531,43
Autres charges	352 589,34	306 773,27
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	193 064,55	203 943,24
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	95 348,17	72 219,62
- Cotisations diverses	26 783,43	30 600,75
- Autres charges	37 393,19	9,66
TOTAL II : Charges d'Exploitation	28 349 921,46	7 897 661,36
RESULTAT D'EXPLOITATION	-7 313 485,47	-7 516 618,46

⁽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.

	2021		2020	
Produits financiers				
- Produits sur titres de participation		2 132 625,97		375 479,54
- Intérêts de retard		45 811,64		540,17
TOTAL I : Produits Financiers		2 178 437,61		376 019,71
	2021		2020	
Charges financières				
- Charges sur titres de participation		1 081 520,00		0,00
- Frais bancaires		316 523,36		13 284,36
TOTAL II : Charges Financières		1 398 043,36		13 284,36
RESULTAT FINANCIER		780 394,25		362 735,35

	2021		2020	
Produits exceptionnels				
- Indemnités procédures judiciaires				2 057,08
- Produit sur cession de partie commune				3 057,43
Transfert de charges ⁽¹⁾				13 225 582,81
- Commissions de souscriptions			13 188 328,00	
- Frais et droits d'acquisition			-133 530,39	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions			170 785,20	
- Régularisation de produits		5 000,69		
TOTAL I : Produits Exceptionnels		5 000,69		13 230 697,32
Charges Exceptionnelles				
- Commissions de souscriptions				13 188 328,00
- Frais et droits d'acquisition				-133 530,39
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions				
- Régularisation de charges				228,00
TOTAL II : Charges Exceptionnelles				13 055 025,61
RESULTAT EXCEPTIONNEL		5 000,69		175 671,71

RESULTAT NET		56 510 767,18		54 200 094,75
---------------------	--	----------------------	--	----------------------

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2021
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	6 732 244,33
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	12 113 316,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	599 100,00

Evénements postérieurs à la date de clôture

Acquisition à BIOT (06410), le 28 janvier 2022

SKY SOPHIA, 776 rue Albert Caquot

Il s'agit d'un ensemble immobilier de 2 bâtiments indépendants à usage de bureaux développant une surface locative de 9.524 m², avec 380 places de stationnement. Les immeubles sont sous décennale et répondent à la RT 2012. Ils sont certifiés BREEAM Very Good et bâtiment Bas Carbone. Cet immeuble a été acquis le 28 janvier 2022 pour la somme de 45.810.000 € Acte En Main HT.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2021 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2021 (€)	Primes variables perçues en 2021 (au titre de 2020) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	43,4	3 325 073	420 786
<u>dont</u> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	9,8	1 237 176	253 978

⁽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 deux fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2020 le 12 avril 2021 et le 5 novembre 2021.

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

Rapport sur l'activité de l'exercice :

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2021.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2021 un résultat de 56.510.767,18 € soit une hausse de 4,26 % par rapport à 2020.

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

- La collecte d'Allianz Pierre
- Un taux d'occupation financier 2021 supérieur à 90%
- Un bon suivi des impayés avec un coût net des impayés négatifs (produit net) en 2021
- L'impact en année quasi pleine des deux investissements réalisés en février 2021.
- 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 12,95 € à comparer à 13,25 € en 2020 (-2.2 %).

Ce résultat autorise une distribution de 13,62 € par part, un dividende de 12,93 € par part en jouissance et compte de la plus-value nouvelle enregistrée lors des arbitrages de l'exercice, un reversement sur plus-value à hauteur de 0,69 € par part effective, soit au total un versement aux associés de 59.616.542,95 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (255,22 €), de réalisation (306,92 €) et de reconstitution (363,43 €) de la part.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine de 1.271.012.550 €, soit une hausse de +7,92 %, reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2021 ainsi qu'une revalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant à +0,32 %.

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

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

Fait à Paris La Défense, le 8 avril 2022
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Nicolas BOULET

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à la présentation en résultat de l'activité immobilière des mouvements liés aux commissions de souscriptions dans le compte de résultat décrit dans la note « II - Règles de comptabilisation de l'activité immobilière – produits et charges » de l'annexe aux comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

Comme précisé dans la note « I - Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en 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 13 avril 2022

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES 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 Immovalor Gestion

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

a) Une commission de souscription

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

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

Au titre de 2021, cette commission s'élève à 12 113 316,00€.

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 2021, cette commission s'élève à 6 732 244,33€.

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 2021, cette commission s'élève à 599 100,00€.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2022
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 56.510.767,18 €.

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 2021, soit	56.510.767,18 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	7.939.099,93 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 64.449.867.11 €

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 56.408.643,25 €
- Au report à nouveau de 8.041.223,86 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le prélèvement d'un montant de 3.207.899,70 € sur la réserve de plus ou moins-value de cessions d'immeubles. Elle constate que ce prélèvement a d'ores et déjà été réalisé le 31 janvier 2022 sous forme d'un versement de 0,69 € par part détenue au 31 décembre 2021.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 255,22 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 306,92 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 363,43 € par part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la Société :

- contracter des emprunts,
- assumer des dettes,
- procéder à des acquisitions payables à terme, ceci au nom de la SCPI, la limite définie ci-dessus s'appliquant à chacun des trois types d'autorisation énoncés ci-dessus.

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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire adopte l'utilisation du vote électronique lors des prochaines assemblées générales aux fins de faciliter la digitalisation des modalités de vote.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la modification de dénomination sociale de la société de gestion Immovalor Gestion en Allianz Immovalor.

Douzième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

$$PA + \sum R (1+TRI) PV (1+TRI) t$$

Taux de distribution

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.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



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

immovalor 
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 