

Allianz Pierre

SCPI DE BUREAUX

Rapport Annuel 2019

immovalor 
GESTION

Membre d' 

Sommaire

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

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À capital variable

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

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Christian CUTAYA : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie

Représentée par Monsieur Edouard JOZAN

Membres :

Madame Brigitte BONNEAU

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Yves DEJEAN

Monsieur Bruno de GUILLEBON

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

SCI AVIP SCPI SELECTION

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

AXA ASSURANCES VIE

représentée par Monsieur Aldric VIOT

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

SCI & F R.O.M.M.A.N

représentée par Monsieur Marc RAJSWING

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

Cabinet FIDEAC – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

Société FICOMEX – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

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 22 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

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 2019 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

2019, une année exceptionnelle.

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record historique en 2019 avec plus de 35 milliards d'euros investis soit plus de 16 % par rapport à 2018. Malgré un contexte mondial tendu, la France bénéficie de nombreux atouts structurels et profite ainsi d'un environnement financier très favorable avec un écart de taux, entre les bons du Trésor et le rendement de l'immobilier, toujours élevé.

Au global, les secteurs du bureau et de la logistique ont enregistré des performances records avec respectivement 25 Mds € et 5,1 Mds € investis en 2019. Le commerce quant à lui n'est pas en reste avec un montant de 5,3 Mds €, soit la 3ème meilleure année de son histoire.

En 2019, les grandes transactions ont encore une fois fait la différence puisqu'il a été enregistré 84 opérations supérieures à 100 M€ contre 77 en 2018, soit 65 % des volumes engagés contre 61 % l'année dernière. Les opérations supérieures à 200 M€ ont également fait la différence avec 35 opérations représentant un montant de 16,3 Mds € (vs 33 opérations en 2018 pour 12,40 Mds €).

L'Ile-de-France conforte sa domination géographique avec un montant de 26,6 Mds € investis, dépassant ainsi pour la première fois de l'histoire la barre des 25 Mds €. Malgré cette performance exceptionnelle, l'activité de Paris intra-muros a ralenti de -13 % permettant à d'autres pôles tertiaires de se démarquer tels que celui de La Défense qui a enregistré une progression de 45 %, faisant de 2019 la seconde meilleure performance après 2007. L'année passée aura également été exceptionnelle en régions avec un franc succès de la région Rhône-Alpes avec près de 2,1 Mds € investis grâce à la multiplication des grandes transactions et à l'appétit croissant d'investisseurs français et étrangers.

En termes de typologie d'actif, le secteur des bureaux a pour la deuxième année consécutive enregistré une hausse de 13 % représentant un montant investi total de 25 Mds €. Paris fait figure d'exception sur ce secteur car seulement 15 opérations ont été supérieures à 100 M€ contre 28 en 2018. Ce recul s'explique par le manque d'offres et la volonté des propriétaires de conserver leurs actifs de bureaux parisiens.

Les commerces n'ont quant à eux pas enregistré de nouveau record, néanmoins le montant investi de 5,3 Mds € représente une hausse de 12 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne décennale. Ce résultat fait même de 2019 la troisième meilleure année de l'histoire et confirme que les commerces demeurent incontournables, même si les investisseurs restent prudents et attentifs compte tenu de l'évolution constante des modes de consommation et de la montée en puissance du e-commerce.

Si la hiérarchie des différents pôles tertiaires franciliens n'a pas été réellement modifiée au cours des dix dernières années, il existe trois grandes dynamiques de développement quant à la production de bureaux en Île-de-France. La première tient au renouvellement du parc des pôles tertiaires les plus établis, expliquant le nombre élevé de projets identifiés dans le QCA et dans les principaux secteurs de l'Ouest. La deuxième illustre le potentiel des territoires situés aux portes de la capitale et enfin la dernière se concentre sur les futurs hubs du Grand Paris qui font l'objet d'un intérêt croissant de la part des investisseurs et des utilisateurs.

A l'inverse, les 10 dernières années témoignent d'une évolution en profondeur sur la demande des entreprises et de leurs attentes en matière de conception d'espaces de bureaux. La révolution numérique a notamment eu un rôle majeur en favorisant l'émergence de nouvelles façons de communiquer et de travailler. Enfin, la transformation des modes de travail a également répondu à un besoin accru de flexibilité, dont le boom des espaces de coworking est sans doute l'une des manifestations les plus évidentes. La demande placée de bureaux en Ile-de-France était en constante évolution ces dernières années à l'exception de 2019 suite à la pénurie d'offre, ce qui a expliqué la poussée des valeurs locatives avec un loyer « prime » atteignant 865 € HT HC/m²/an. Certains quartiers parisiens de l'Est et de la rive gauche ont également enregistré de fortes hausses, pour partie liées, comme dans le QCA, à l'essor de la demande des opérateurs de coworking et des entreprises de nouvelles technologies.

2019 aura donc parfaitement reflété l'intérêt des investisseurs français et étrangers avec un niveau de collecte record pour les SCPI/OPPCI qui ont concentré 24 % des volumes investis en 2019 contre 19 % en 2018.

A l'aube de 2020, l'immobilier demeurerait une classe d'actifs attractive pour les investisseurs et semblait devoir continuer de capter des volumes de capitaux élevés. Néanmoins certaines interrogations subsistaient telles que la raréfaction de l'offre et la faible rotation des actifs. Les investisseurs seront donc de plus en plus exigeants et vont rechercher des actifs situés dans des secteurs établis ou en devenir telles que les zones urbaines en mutation ou au potentiel tertiaire boosté par des projets d'urbanisation. Enfin les prévisionnistes annonçaient la poursuite de la compression des taux de rendement des actifs, à la fois en Ile de France et dans les régions.

Au moment où le présent rapport est rédigé nous sommes obligés de constater que le début de l'année 2020 est fortement impacté par les premiers effets du COVID-19. Cette épidémie, sans précédent, a été qualifiée par l'Organisation Mondiale de Santé comme étant une « urgence de santé mondiale » le 30 janvier 2020.

Cette crise que nous vivons est avant tout une crise sanitaire qui se différencie ainsi par sa nature des crises précédentes. Par conséquent, il est difficile dans ces conditions de se référer à l'histoire pour en tirer des conclusions sur les marchés immobiliers.

Néanmoins, des tendances se dessinent et nous pouvons d'ores et déjà attendre un impact marché plus conséquent sur les biens immobiliers dont la valeur dépend d'un revenu d'exploitation.

S'agissant de votre SCPI, l'année 2019 aura été marquée par une politique de bonne adéquation des volumes d'investissement, représentant 195 M€ de collecte brute (172 M€ de collecte nette). Avec l'acquisition des immeubles de Chatillon (en indivision avec la SCI Allianz Invest Pierre) et l'immeuble de Montrouge, nous avons renforcé notre présence dans les secteurs dynamiques de l'Île de France avec des locataires de premier plan.

Nous avons par ailleurs poursuivi une politique d'arbitrage des éléments du patrimoine qui ne nous paraissent plus correspondre aux attentes actuelles des locataires.

Par ailleurs nous maintenons notre action sur la labélisation environnementale et numérique de notre patrimoine.

Sur le plan locatif, la qualité de nos immeubles, localisés principalement à Paris et en Île de France, a permis à Allianz Pierre de profiter du dynamisme du marché locatif, et de bénéficier d'une progression d'un taux d'occupation financier et d'un taux de recouvrement des loyers et des charges très satisfaisants.

Le TOF moyen est ainsi passé de 89,05 % en 2018 à 90,43 % en 2019.

Nous avons enfin maintenu notre attention au cours de l'exercice sur les grands équilibres du capital de votre SCPI. La part des associés personnes physiques représente près de 77 % soit 20 148 associés qui détiennent en moyenne un actif de 50.000 euros. La part du capital détenue par des institutionnels est égale à 23 %.

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.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2019, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2019 à 629.910.792 € divisé en 4.117.064 parts réparties entre 20.148 associés. Ce montant a été publié au BALO du 24 janvier 2020.

Capital social maximum	700.000.000 €	
Capital effectif	629.910.792 €	(553.501.827 € au 31/12/2018)
Nombre de parts	4.117.064	(3.617.659 au 31/12/2018)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	20.148	(18.008 au 31/12/2018)

Évolution du capital social

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

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2019, prime d'émission incluse, est de 194.509.580 € et le montant total des retraits s'établit à 22.240.692 €.

⁽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 :

Valeur nominale de la part sociale : 153 €

Prime d'émission : 187 € comprenant une commission de souscription de 10 % HT.

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

- Retraits

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

Prix de souscription : 340 €

Diminué de 10 % soit 34 €

Prix de retrait : 306 €

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

Au cours de l'exercice 2019, la collecte totale s'élève à 194.509.580 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 22.240.692 €.

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 31/12/2019, 6.834 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 2019, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire.

Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2019.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

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 2019.

Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2019, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

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

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

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 1.204.726.042 € au 31/12/2019 (1.032.872.884 € en 2018), soit :

- Une **hausse de 16,64 %, après prise en compte des achats et ventes** réalisés dans l'année.
- Une hausse de **3,52 % à périmètre constant**, hors retrait des valeurs d'expertises 2018 des immeubles vendus en 2019 concernant les immeubles de l'avenue Hoche à Paris, Malakoff, Meudon, Saint Amand Montrond, Chartres, et Clichy pour un montant total de 35,4 M€, et hors valeurs d'expertise des acquisitions de 2019, Chatillon Le Synapse (62 M€) et Montrouge (110 M€).



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

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2019

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2018 et 2019

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	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2018	Valeur d'expertise 2019	Date dernière expertise
PARIS											
1^{er} arrondissement											
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	608	3 963 674	227 864	4 191 538			janv - 19
25, rue du Louvre	01/05/1998		Bureaux	1881	1 872	4 577 251	1 270 159	5 847 410			janv - 19
2^{ème} arrondissement											
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	809 504		809 504			janv - 19
5^{ème} arrondissement											
19/21, rue Valette	08/07/1986		Bureaux	1980	623	1 606 723	283 204	1 889 927			déc - 18
6^{ème} arrondissement											
82, boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	70	365 878	250	366 128			déc - 18
7^{ème} arrondissement											
92, rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	731 755	500	732 255			déc - 18
32, avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	389	1 478 429	650	1 479 079			déc - 18
8^{ème} arrondissement											
66, rue de Rome	15/07/1987		Bureaux	1850	399	1 433 021	129 921	1 562 942			oct - 18
183, rue du Faubourg Saint-Honoré	04/07/1984		Commerce	1900	60	139 491	11 690	151 181			déc - 18
3, avenue Hoche	07/05/2014	26/09/2019	Bureaux	1974							oct - 14
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	531	633 909	51 677	685 585			déc - 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
8, rue la Boétie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800			déc - 18
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 220	1 425 366	1 649 728	3 075 093			déc - 18
4, rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	2 037 045	118 356	2 155 402			oct - 18
25, rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	6 395 744	1 296 507	7 692 251			oct - 18
174, boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	2 019 907	113 231	2 133 138			déc - 18
10, square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	597	1 250 082	732 345	1 982 427			déc - 18
40, rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	569	373 500	115 621	489 121			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	2 291 503	4 277 913			déc - 18
10^{ème} arrondissement											
44, quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	3 360 156	296 739	3 656 895			mars - 18
11^{ème} arrondissement											
88, rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	749 013	0	749 013			janv - 19
12^{ème} arrondissement											
43 rue de la Brèche aux loups	03/04/2015		Bureaux	1972	2 873	16 879 087	24 352	16 903 439			oct - 15
13^{ème} arrondissement											
83-85, rue de Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 418	12 000 000	35 813	12 035 813			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	2 199 835	218 468	2 418 304			déc - 18

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	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2018	Valeur d'expertise 2019	Date dernière expertise
15^{ème} arrondissement											
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	1 097 633	13 468	1 111 101			déc - 18
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	809 895	15 085	824 980			déc - 18
18, rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	2 553 956	107 266	2 661 222			déc - 18
12 14, rue de L'Église	07/05/1985		Bureaux	1970	273	644 783	16 576	661 359			déc - 18
2/2 bis, Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	9 000 000	138 783	9 138 783			mars - 18
1, place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	217	1 085 634	500	1 086 134			déc - 18
201-203, rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 359	1 252 926	880 637	2 133 563			déc - 18
45, rue de Lourmel (indivision chef de file 50%)	27/01/1984		Bureaux	1965	468	621 992	111 576	733 568			déc - 18
16^{ème} arrondissement											
15, rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	4 000 000	6 038	4 006 038			oct - 18
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	381 123	500	381 623			déc - 18
193, avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	62 504	500	63 004			déc - 18
14, rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	1 086 870	10 206	1 097 076			déc - 18
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	617 419	0	617 419			déc - 18
13-15, rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	1 341 551	141 665	1 483 217			oct - 18
37, avenue d'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	399	1 966 592	70 950	2 037 542			déc - 18
11 bis, rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960	0	133 027	0	133 027			déc - 18
23, avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	180 652	23 367	204 019			oct - 18
2/4, rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 451	7 433 446	448 333	7 881 779			déc - 18
25, avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 554 980	1 304 428	2 859 408			oct - 18
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984		Bureaux	1880	241	663 153	124 849	788 002			déc - 18
17^{ème} arrondissement											
5, rue Cernuschi	14/06/1989		Bureaux	1870	501	3 139 230	62 317	3 201 547			déc - 18
32, rue d'Armaille	01/10/1984		Bureaux	1850	475	1 536 615	94 906	1 631 522			déc - 18
36-38, rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	228 674	500	229 174			déc - 18
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	209 617	235 595	445 213			déc - 18
18^{ème} arrondissement											
78/80, boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 251	54 005 734	1 065 087	55 070 821			déc - 15
TOTAL PARIS					44 966	164 964 549	14 365 544	179 330 092	375 889 999	373 943 000	
ILE-DE-FRANCE											
77 - TRILPORT											
86, avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	3 150 000	650	3 150 650			janv - 14
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX											
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	14 325 716	1 547 177	15 872 893			nov - 15
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE											
20 quater, rue Schnapper (indivision non chef de file 66,67%)	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	3 810 167	174 986	3 985 153			nov - 18
78 - VERSAILLES											
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	1 681 708	54 659	1 736 368			nov - 18
45, rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	514 033	139 063	653 097			nov - 18
78 - VIROFLAY											
80/88, avenue du Général Leclerc (indivision non chef de file 33,33%)	03/05/1990		Bureaux	1988	674	1 408 731	0	1 408 731			nov - 18
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE											
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	1 040 040	7 880	1 047 920			mars - 18
91 - MASSY											
Le Noyer Lambert	04/12/1990		Commerce	1990	2 067	2 147 284	271 437	2 418 720			nov - 18

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2018	Valeur d'expertise 2019	Date dernière expertise
92 - BOULOGNE											
91, rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	603 698	650	604 348			janv - 19
64/66, rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	7 636 768	479 625	8 116 393			janv - 19
25, rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	252	988 312	11 688	1 000 000			janv - 19
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	4 950 000	963 427	5 913 427			mars - 18
49, rue de Billancourt (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	6 021 368	804 288	6 825 656			janv - 19
67, rue de Bellevue (indivision chef de file 66,67%)	30/12/1999		Parkings		0	46 192	0	46 192			
52/54, rue de Bellevue	21/11/1991		Parkings		0	9 147	0	9 147			
130/136, rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	39 260 593	349 029	39 609 622			janv - 19
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT											
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 140	3 072 712	325 122	3 397 835			janv - 19
127/129, rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	17 619 314	1 768 548	19 387 862			janv - 19
92 - CHATILLON											
140/166, av. de la République acquisition en cours d'année - (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		10 072	61 484 040	4 510	61 488 550			
92 - CLICHY											
6, rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 779 571	253 494	2 033 065			déc - 18
33, rue de Neuilly (indivision chef de file 50%)	06/04/1989	20/12/2019	Bureaux	1990							
92 - COURBEVOIE											
52/54, rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	7 346 471	98 502	7 444 973			déc - 18
2, boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	7 053 906	1 030 906	8 084 813			janv - 19
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX											
141, avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987		Bureaux	1980	562	950 636	32 155	982 791			déc - 18
92 - LEVALLOIS-PERRET											
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 324	3 530 737	556 693	4 087 430			déc - 18
70, rue Marius Auphan	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	9 650 000	34 680	9 684 680			janv - 19
16, rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux		866	3 659 434	160 174	3 819 607			déc - 18
38, rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 892	8 433 075	679 869	9 112 944			mars - 18
14, place Marie-Jeanne Bassot (indivision chef de file 50%)	28/06/2018		Bureaux	1992	6 219	37 615 790	0	37 615 790			déc - 18
41/43, avenue Aristide Briand	19/03/2013		Parkings		0	0	0	0			
91/95, rue Anatole France	19/03/2013		Parkings		0	0	0	0			
40, rue Chaptal	19/03/2013		Parkings		0	0	0	0			
75, rue Guy Mocquet (indivision chef de file 50%)	14/02/1991	26/06/2019	Bureaux	1990							déc - 18
4, avenue du Marechal Juin	01/01/2011	04/10/2019	Bureaux	1975							mars - 18
92 - MONTROUGE											
5/9 bis, rue Delerue	30/06/1989		Bureaux	1981	1 164	1 683 539	303 300	1 986 839			déc - 18
11/19, rue de la Vanne (acquisition en cours d'année)	29/11/2019		Bureaux		20 181	110 000 000	0	110 000 000			
92 - NANTERRE											
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 428	2 269 966	17 684	2 287 649			déc - 18
92 - NEUILLY SUR SEINE											
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	6 520 000	593 533	7 113 533			janv - 19
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005		Bureaux	1960	1 801	7 372 000	620 214	7 992 214			janv - 19
92 - SÈVRES											
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	10 500 000	201 133	10 701 133			janv - 19

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	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2018	Valeur d'expertise 2019	Date dernière expertise
92 - SURESNES											
10, rue Chevreul	20/10/2015		Bureaux	1992	2 640	11 025 965	3 735	11 029 700			déc - 16
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991		Bureaux	1980	1 369	4 542 981	119 749	4 662 730			janv - 19
28, rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	17 000 000	5 687	17 005 687			déc - 16
93 - BAGNOLET											
1, rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	2 199 100	776 694	2 975 793			nov - 18
93 - NOISY-LE-GRAND											
409 Place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	9 606 496	11 914	9 618 410			déc - 16
93 - PANTIN											
5/13, rue Auger	01/12/1989		Bureaux	1990	3 742	6 595 707	288 673	6 884 380			nov - 18
93 - ROMAINVILLE											
110 avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	18 079 570	2 163 561	20 243 131			nov - 14
94 - CACHAN											
8, rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	3 538 148	320 100	3 858 248			déc - 18
94 - CHARENTON-LE-PONT											
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	29 385 739	20 234	29 405 973			déc - 17
94 - CRÉTEIL											
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	15 184 000	51 039	15 235 039			nov - 18
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS											
Peripolis II 16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	1 604	4 386 839	539 446	4 926 284			déc - 18
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE											
21, avenue Eugène Thomas	01/04/1990		Divers	1989	3 001	5 326 575	0	5 326 575			déc - 18
94 - ORLY											
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994		Entrepôts	1974	20 083	10 372 694	2 690 565	13 063 259			déc - 18
94 - VINCENNES											
4, avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 067 143	148 090	1 215 234			nov - 18
TOTAL ILE-DE-FRANCE					159 398	526 445 904	18 624 563	545 070 467	439 055 384	621 193 042	
PROVINCE											
ANTIBES (06)											
Angle 1ère et 2ème avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	614 000	9 120	623 120			nov - 18
AIX LES MILLES (13)											
450 avenue Galilée -Parc de la Duranne	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	5 900 000	98 958	5 998 958			nov - 18
LES MILLES (13)											
655, avenue Galilée/René Descartes	31/05/2012		Bureaux	2011	7 438	16 790 000	10 768	16 800 768			mars - 18
TONNAY CHARENTE (17)											
Lieudit la Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 594	2 614 981	1 245 000	3 859 982			mars - 18
Centre Commercial Bussière	01/01/2011	01/02/2019	Commerce	2001							janv - 19
5/13, rue du Petit Bouillon	01/01/2011	28/11/2019	Bureaux	1977							mars - 18
TOULOUSE (31)											
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	16 900 000	0	16 900 000			nov - 16
BORDEAUX-MERIGNAC (33)											
3, Impasse Rudolph Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	4 541 520	8 660	4 550 180			oct - 18
15/17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	17 808 000	878	17 808 878			nov - 16
MONTPELLIER (34)											
91 avenue du Pont Juvenal	1/01/2011		Commerce	2010	101	169 713	0	169 713			oct - 18
NANTES (44)											
20, passage Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	1 968	12 041 349	7 461	12 048 809			nov - 18
DUNKERQUE (59)											
ZAC du Pont Loby	01/01/2011		Bureaux	2005	1 262	2 050 000	0	2 050 000			mars - 18
LA MADELEINE (59)											
1, rue des Promenades	01/01/2011		Bureaux	1980	3 199	4 255 650	11 334	4 266 984			mars - 18
LILLE (59)											
2, place Mendès France	01/01/2011		Bureaux	1978	1 359	1 746 168	0	1 746 168			mars - 18

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	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2018	Valeur d'expertise 2019	Date dernière expertise
PROVINCE											
LOOS LEZ LILLE (59)											
220, avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	27 484 600	346 600	27 831 200			oct - 18
MARCQ EN BAROEUL (59)											
Rue des Verts Prés (indivision non chef de file 50%)	15/03/1990		Bureaux	1990	990	883 442	0	883 442			oct - 18
CALAIS (62)											
32, rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	2 850 000	0	2 850 000			oct - 18
ÉPERLECQUES (62)											
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	3 220 866	9 333	3 230 199			nov - 18
SCHILTIGHEIM (67)											
1A, rue René Laennec	01/01/2011		Entrepôts	1960	5 463	4 000 000	0	4 000 000			mars - 18
11A / 11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	4 414	9 465 700	0	9 465 700			déc - 16
STRASBOURG (67)											
3, rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	540	533 038	77 400	610 438			oct - 18
MULHOUSE (68)											
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	1 102	5 182 679	0	5 182 679			nov - 18
LYON (69)											
20, Place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 728	7 959 898	79 789	8 039 687			nov - 18
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	4 514	26 428 000	0	26 428 000			nov - 18
SAINT-PRIEST (69)											
575/655, Allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	6 060	19 108 000	45 150	19 153 150			
LA FLÈCHE (72)											
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 430 000	1 474	4 431 474			oct - 18
AVIGNON (84)											
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	2 230 000	169 257	2 399 257			mars - 18
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	2 200 000	-14 652	2 185 348			mars - 18
MORTON (86)											
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	9 710 000	0	9 710 000			oct - 15
ANDELNANS (BELFORT) (90)											
Centre Commercial Cora	01/01/2011		Commerce	2004	793	1 150 000	0	1 150 000			mars - 18
TOTAL PROVINCE					101 712	212 267 605	2 106 530	214 374 135	217 927 500	209 590 000	
TOTAL ALLIANZ PIERRE					306 076	903 678 058	35 096 637	938 774 695	1 032 872 883	1 204 726 042	

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2019 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1.204.726.042 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Parkings	Valeur vénale
Paris	6 711 890	320 900 617	43 885 445	1 310 000	935 048	200 000	373 943 000
Région Parisienne	2 683 943	569 526 549	19 293 827	22 843 723	6 845 000	-	621 193 042
Province	-	157 820 266	39 365 764	1 883 970	10 520 000	-	209 590 000
TOTAL	9 395 833	1 048 247 432	102 545 036	26 037 693	18 300 048	200 000	1 204 726 042

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Parkings	Valeur vénale
Paris	0,56%	26,64%	3,64%	0,11%	0,08%	0,02%	31,04%
Région Parisienne	0,22%	47,27%	1,60%	1,90%	0,57%	0,00%	51,56%
Province	0,00%	13,10%	3,27%	0,16%	0,87%	0,00%	17,40%
TOTAL	0,78%	87,01%	8,51%	2,16%	1,52%	0,02%	100,00%

Répartition des immeubles par activité

Répartition des immeubles par zone géographique

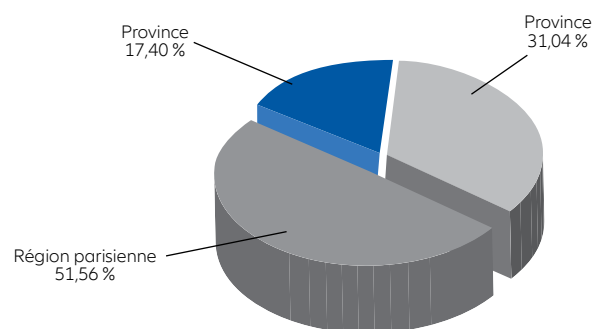
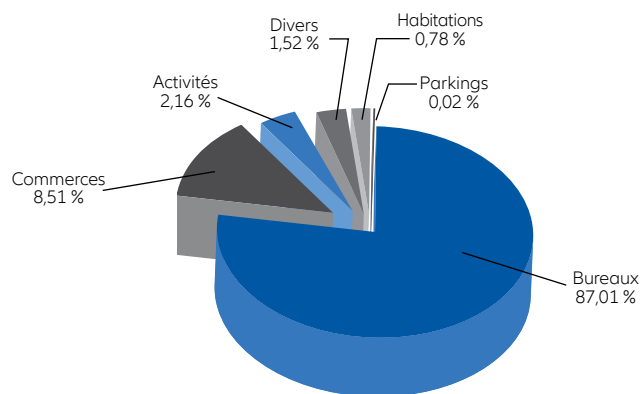


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2019

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*	Valeurs comptables 2019	Valeurs estimées 2019	Valeurs comptables 2018	Valeurs estimées 2018
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	2 184 282	9 395 833	2 690 003	10 465 610
Bureaux	831 077 829	1 040 677 432	689 476 154	882 593 246
Commerces	61 428 029	102 545 036	62 534 034	89 395 767
Activités-Entrepôts	26 235 319	26 037 693	25 587 446	25 758 604
Divers	15 242 566	18 300 048	15 182 850	17 869 657
Parkings	188 366	200 000	133 027	200 000
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	2 418 304	7 570 000	1 405 145	6 590 000
TOTAL	938 774 694	1 204 726 042	797 008 659	1 032 872 884

* A compter de 2018, concernant la transposition des fonds, la répartition du patrimoine immobilier par typologie est désormais réalisée par l'expert. Aussi, la répartition du patrimoine en valeur comptable est réalisée au prorata des ventilations des valeurs venales de l'expert.

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

Cessions :

En 2019, 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 (48 M€) pour une valeur globale supérieure de 33 % à la valeur vénale d'expertise de 2018 (36 M€). La plus-value comptable (6,3 M€) est de +17 % par rapport au prix d'acquisition (37 M€).

La plus forte plus-value concerne l'immeuble de bureaux avenue Hoche à Paris, devant se libérer dans un court terme, dans une copropriété complexe et aux travaux futurs importants, mais bénéficiant d'un marché très porteur permettant de dégager une forte plus-value à la vente. La liste des cessions se présente comme suit :

Adresses	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m²	Valeur vénale au 31/12/2018 (€)	Prix de vente (€) net vendeur ⁽¹⁾	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance	Plus ou moins value comptable (€)
MEUDON (92360)								
4, Av. du Maréchal Juin	09/02/2007	Bureaux	3 730 m²	2 800 000 €	3 260 000 €	04/10/2019	17/11/2014 et 20/03/2019	-4 505 800 €
CLICHY (92110)								
33, rue de Neuilly	06/04/1989	Bureaux	482 m²	1 430 000 €	1 500 000 €	20/12/2019	28/11/2019	57 701 €
PARIS (75008)								
3, avenue Hoche	07/05/2014	Bureaux	2 300 m²	24 440 000 €	35 821 000 €	26/09/2019	20/03/2019	11 911 903 €
MALAKOFF (92240)								
75, rue Guy Mocquet	14/02/1991	Bureaux	464 m²	1 075 000 €	1 150 000 €	26/06/2019	15/11/2018	-373 461 €
SAINT AMAND MONTROND (18200)								
Av. du Général de Gaulle	01/01/2011	Commerces	5 488 m²	3 790 000 €	4 800 000 €	06/02/2019	15/11/2018	116 847 €
CHARTRES (28000)								
5/13, rue du Petit Bouillon	14/12/2004	Bureaux	3 482 m²	1 840 000 €	1 600 000 €	28/11/2019	23/11/2017	-920 189 €
TOTAL VENTES 2019			12 216 M²	35 375 000 €	48 131 000 €			6 287 000 €

* Prix de vente net vendeur = Prix brut - fonds de roulement copropriété - prorata taxes 2017 - remboursement quote part frais géomètre (servitudes)

Acquisitions :

Pour investir les capitaux disponibles par suite des 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
MONTRouGE (92120)						
11/19, rue de la Vanne	29/11/2019	Bureaux	2019	20 181 m ²	117 856 500 €	5,13%
CHATILLON (92320)						
SYNAPSE 140/166, av. de la République	21/02/2019	Bureaux	2006	10 122 m ²	61 475 000 €	4,68%
TOTAL ACQUISITIONS				30 303 m²	179 331 500 €	

• MONTRouGE (92120)

Le 29 novembre 2019 a été signée l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une surface totale utile de 20.181 m² et 493 parkings, situé 11/19 rue de la vanne à MONTRouGE (92120). Cet immeuble est loué à 100% à 10 locataires.



• CHATILLON (92320)

Le 21 février 2019, a été signée l'acquisition en indivision (50 % Allianz Pierre / 50 % Allianz Invest Pierre) d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie totale de 10.122 m². Le « Synapse » situé 140/166 avenue de la République à Châtillon (92320) est composé de 2 bâtiments de bureaux et un restaurant d'entreprise. L'ensemble est loué à 100 % à 2 locataires.



Patrimoine immobilier indirect

Allianz Pierre détient des actions d'OPPCI (organismes professionnels de placement collectif immobilier) non contrôlés (% de détention < 50 %) pour un montant total estimé à 12.868.750,00 € au 31 décembre 2019 à comparer à 12.205.727,70 € en 2018, soit une progression de 5,43 %.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de gestion	2018	Acquisitions de l'exercice	Cession de l'exercice	2019	Valeur estimée au 31/12/2019 *	Quote part détenue
OPCI Tikehau Real Property I	Tikehau Investment Management	1 000 000,00			1 000 000,00	10 955 240,00	7,41%
OPCI Primavera	Immovalor Gestion	1 213 704,57	653 533,12		1 867 237,69	1 913 510,00	4,49%
TOTAL		2 213 704,57	653 533,12	-	2 867 237,69	12 868 750,00	

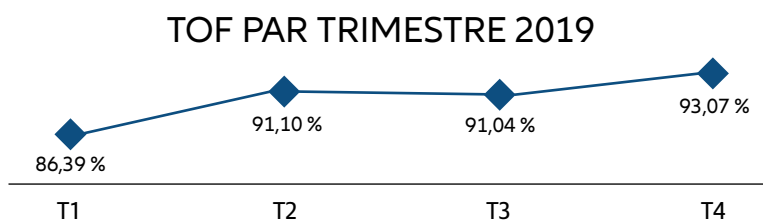
* source : valeur liquidative communiquée par la société de gestion de chaque OPPCI

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 90,43 %. Ce niveau se compare favorablement avec le TOF de 2018. Sur l'exercice, il passe de 86,39 % au premier trimestre à 91,10 % au deuxième trimestre, à 91,04 % au troisième trimestre pour atteindre 93,07 % en fin d'exercice.



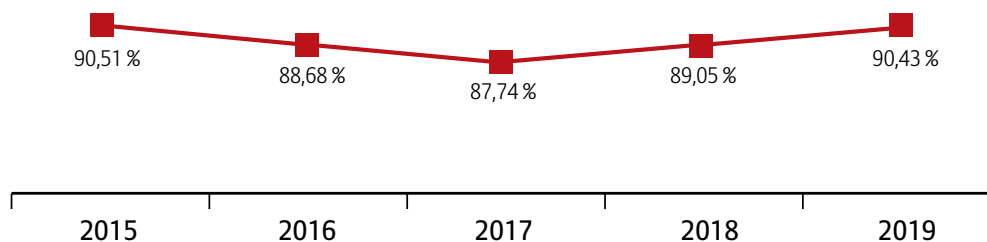
Relocations

L'activité de relocation est en forte hausse : + 41,5 % par rapport à 2018, soit une masse de loyers négociés de 8.420.720 € en 2019 (5.950.859 € en 2018) pour une surface de plus de 13 000 m².

Code Postal	Ville	Adresse	Type de locaux	Date	Typologie	Type de bail	Surface en m²
75 - PARIS							
75001	PARIS	25 RUE DU LOUVRE	BUREAUX	01/10/2019	Avenant	COMMERCIAL 3 6 9	118
75008	PARIS	40 RUE DES MATHURINS	BUREAUX	02/01/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	60
75008	PARIS	40 RUE DES MATHURINS	BUREAUX	01/03/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	102
75016	PARIS	140/146 AVENUE VICTOR HUGO	LOCAUX COMM.	13/02/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	40
75116	PARIS	22 RUE AUGUSTE VACQUERIE	BUREAUX	01/03/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	241
75008	PARIS	174 BOULEVARD HAUSSMANN	BUREAUX	01/07/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	306
75015	PARIS	2/2 BIS VILLA THORETON	BUREAUX	15/10/2019	Entrée	COMMERCIAL 6 9	1 584
75014	PARIS	2/14 Rue FERRUS	BUREAUX	15/10/2019	Entrée	COMMERCIAL 6 9	2 024
75012	PARIS	43 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS	BUREAUX	16/12/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	304
78 - YVELINES							
78000	VERSAILLES	53.55 RUE DE LA PAROISSE	APPARTEMENTS	01/02/2019	Entrée	HABITATION	73
78000	VERSAILLES	53.55 RUE DE LA PAROISSE	APPARTEMENTS	15/10/2019	Entrée	HABITATION	73
91 - ESSONNE							
91300	MASSY	LE NOYER LAMBERT	COMMERCE	12/12/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9 12	68
92 - HAUTS-DE-SEINE							
92150	SURESNES	38 BOULEVARD HENRI SELLIER	BUREAUX	14/01/2019	Avenant	COMMERCIAL 3 6 9	40
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	BUREAUX	02/01/2019	Avenant	COMMERCIAL 3 6 9	122
92100	BOULOGNE	49 RUE DE BILLANCOURT	BUREAUX	21/10/2019	Avenant	COMMERCIAL 3 6 9	170
92100	BOULOGNE	64/66 RUE ESCUDIER	BUREAUX	22/02/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	224
92300	LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	BUREAUX	01/06/2019	Entrée	COMMERCIAL 6 9	1 475
92100	BOULOGNE	49 RUE DE BILLANCOURT	BUREAUX	16/04/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	293
92110	CLICHY	33 RUE DE NEUILLY	BUREAUX	01/09/2019	Entrée	CIVIL	62
92100	BOULOGNE	64/66 RUE ESCUDIER	BUREAUX	02/09/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	105
92120	MONTROUGE	9 BIS RUE DELERUE	BUREAUX	15/09/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	250
92022	NANTERRE CEDEX	126 AV. G. CLEMENCEAU	BUREAUX	01/07/2019	Entrée	DEROGATOIRE 36 MOIS	1 381
93 - SEINE SAINT-DENIS							
93500	PANTIN	5-13 RUE AUGER	BUREAUX	01/05/2018	COMMERCIAL 6 9	COMMERCIAL 6 9	1 062
94 - VAL-DE-MARNE							
94300	VINCENNES	AVENUE DE PARIS	BUREAUX	01/04/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	172
94000	CRETEIL	2/10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	BUREAUX	01/06/2019	Entrée	COMMERCIAL 6 9	561
94000	CRETEIL	2/10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	BUREAUX	22/02/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	681
94230	CACHAN	8 RUE FRANCOIS DELAGE	BUREAUX	01/09/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	192
PROVINCE							
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	01/02/2019	Entrée	DEROGATOIRE 12 MOIS	199
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	01/08/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	608
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	16/01/2019	Entrée	COMMERCIAL 6 9	197
31300	TOULOUSE	ZAC DE SAINT MARTIN	BUREAUX	07/10/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	140
33700	MERIGNAC	3 IMPASSE RUDOLF DIESEL	BUREAUX	15/06/2019	Entrée	COMMERCIAL 3 6 9	581
69800	LYON ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	BUREAUX	01/08/2019	Avenant	COMMERCIAL 6 9	216
69800	LYON ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	BUREAUX	01/01/2019	Entrée	COMMERCIAL 3A+7M 6A+7M 9A+7M	509
Total en m²							13 168 m²
Total loyers entrants en €							8 420 719,54 €

Évolution du taux d'occupation sur 5 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)*
2015-2019



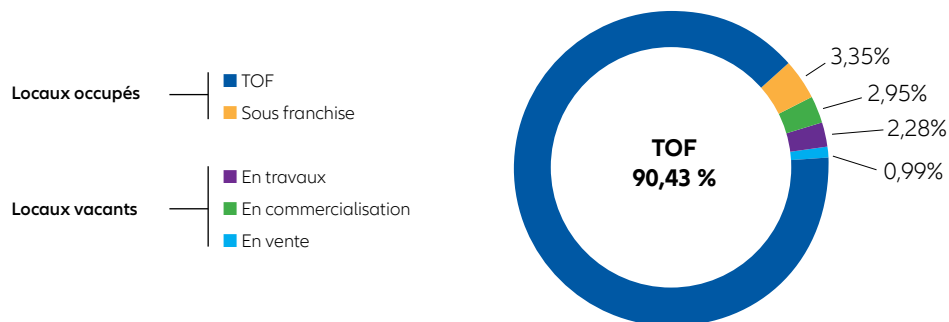
* TOF = Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (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.

Vacances :

La vacance financière en 2019 représente 6,27 millions d'euros à comparer à 6,63 millions d'euros en 2018.

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 3,35 % (4,01 % en 2018), une part de bâtiments en travaux pour 2,28 % (1,57 % en 2018), une part de locaux en cours de commercialisation pour 2,95 % (3,61 % en 2018) et une part de surfaces non relouées et mises en vente pour 0,99 % (1,76 % en 2018).



Si l'on exclut la vacance due à des franchises négociées lors de la signature de baux ou d'avenants, le taux d'occupation moyen du patrimoine s'élève à 93,78 % (niveau à comparer à celui de 93,06 % de l'exercice 2018).

Conséquence des efforts de commercialisation, on constate une forte diminution des franchises passant de 1.165 K€ au premier trimestre, à 363 K€ au deuxième trimestre, puis 352 K€ au troisième trimestre, pour atterrir à 314 K€ au quatrième trimestre.

La vacance locative du dernier trimestre (1.152 K€) hors franchise (838 K€), est concentrée à hauteur de 52 % (432 K€) sur 7 immeubles dont : 17 % Courbevoie boulevard Georges Clémenceau en travaux, 7 % Nantes en commercialisation, 6 % Toulouse en commercialisation, 6 % Paris boulevard Ney en travaux, 6 % Mérignac en commercialisation, 5 % Paris 15ème Villa Thoréton en commercialisation et 5 % Romainville en commercialisation.

Les lots vacants hors franchises au 31/12/2019 représentent une surface de 18.424 m² :

Code Postal	Adresse	Typologie	Vente (en m²)	Travaux (en m²)	Commercialisation en m²
	PARIS				
75018	BOULEVARD NEY / PORTE POISSONNIERS	Bureaux	-	633	-
75015	LE CAMBRONNE	Commerce	73	-	-
75015	VAUGIRARD (201-203)	Bureaux	-	153	-
75008	FRANKLIN ROOSEVELT (20)	Bureaux	-	231	-
75008	LIEGE	Bureaux	-	-	25
75001	LOUVRE	Bureaux	-	35	-
	BANLIEUE PARISIENNE				
	78 - Yvelines				
78220	VIROFLAY	Bureaux	-	-	169
78180	MONTIGNY MARE AUX SAULES	Bureaux	-	-	382
78100	SAINT-GERMAINE-EN-LAYE	Bureaux	-	-	283
	91 - Essonne				
91807	BOUSSY ST ANTOINE	Loc. Commerc.	564	-	-
	92 - Hauts de Seine				
92400	COURBEVOIE - CLEMENCEAU	Bureaux	-	1 972	-
92300	LEVALLOIS - VILLIERS-2 A. BRIAND	Bureaux	-	-	545
92150	SURESNES - CHEVREUL	Bureaux	-	-	720
92150	SURESNES HENRI SELLIER (38)	Bureaux	-	-	273
	93 - Seine Saint-Denis				
93230	ROMAINVILLE	Bureaux	-	-	1 138
93160	NOISY - LE STRATEGUE	Bureaux	-	-	259
	94 - Val de Marne				
94230	CACHAN	Bureaux	-	-	372
94000	CRETEIL ZAC SARRAZINS	Bureaux	-	-	-
	PROVINCE				
68100	MULHOUSE COUR DES MARECHAUX	Commerce	-	-	337
67300	SCHILTIGHEIM - LE VERSEAU	Bureaux	-	-	137
62910	EPERLECQUES	Commerce	-	-	115
62100	CALAIS	Bureaux	-	-	1 036
59640	DUNKERQUE ZAC DU PONT LOBY	Bureaux	-	-	435
59110	LA MADELEINE - LE TERTIAL	Bureaux	-	-	1 185
44000	NANTES - CREBILLON/SCRIBE	Commerce	-	-	764
33700	BORDEAUX MERIGNAC R. DIESEL	Bureaux	-	-	1 473
31300	TOULOUSE ST MARTIN DU TOUCH	Bureaux	-	-	1 659
17430	TONNAY-CHARENTE	Loc. Commerc.	-	-	1 485
TOTAL VACANCE EN m² = 18 424 m²			637	3 024	12 792

Produits immobiliers

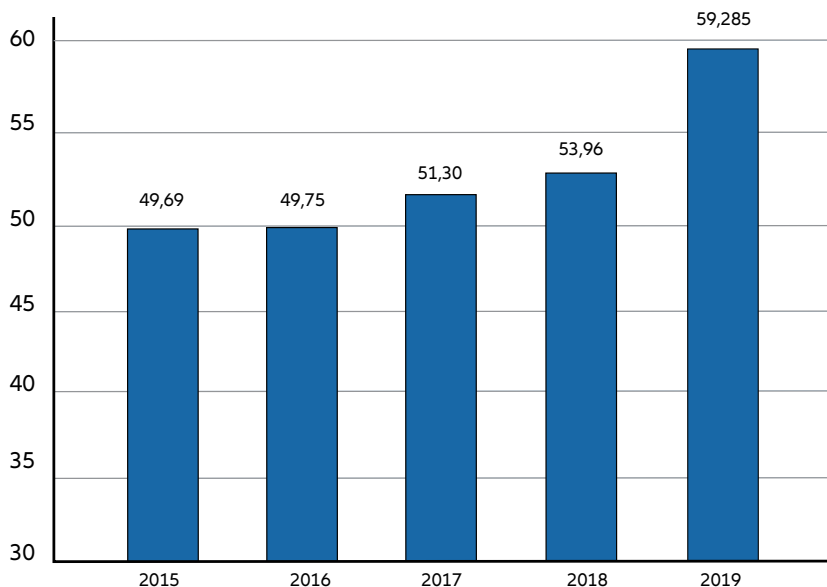
Les produits immobiliers progressent de 3 466 713,67 € (+5,42 %) et s'élèvent à 67.429.103,21 € en 2019, à comparer avec 63.962.389,54 € en 2018.

Les revenus locatifs représentent 88,02 % de ces produits. La **variation nette** de + 5.323.828,45 du volume des loyers facturés (59.285.779,41 € en 2019 et 53.961.951,37 € en 2018) explique à elle seule celle des produits immobiliers. Elle se décompose ainsi :

1/	+ 3.958 k€ (+ 7,4 %)	acquisitions et cessions,
2/	- 4.315 k€ (- 8,0 %)	résiliation des baux,
3/	+ 5.739 k€ (+ 10,6 %)	nouveaux baux et franchises
4/	- 59 k€ (- 0,1 %)	variations d'indice, renégociations et indemnités

A périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers enregistrent une hausse de 4.8 %, s'expliquant essentiellement par une année pleine d'occupation financière des immeubles Lyon Saint-Priest et Levallois Perret Place Marie-Jeanne Bassot acquis en 2018.

Évolution des loyers facturés (en M€)



Les autres produits sont composés :

- De récupérations de charges, pour un montant de 7.230.497,85 € (6.755.706,35 € en 2018),
- Des charges facturées pour 393.885,95 € (196.856,06 € en 2018),
- D'indemnités de remise en état des locaux pour 296.760,00 € (921.835,76 € en 2018)
- De reprises de provisions pour gros entretien (PGE) pour 221 180,00 € (2.126.040,00 € en 2018).

Le faible montant des reprises de PGE doit toutefois être corrigé d'une baisse apparente de 1 903 860,00 € résultant d'un effet d'affichage comptable (ces provisions sont désormais dotées et reprises par différence avec le montant de l'exercice précédent, et non par une dotation nouvelle faisant suite à une reprise totale en produits).

En définitive, toutes choses égales par ailleurs, le total des produits immobiliers a donc progressé de 5 370 313,67 € (+8,4 %) sous l'effet d'une progression de même montant des loyers, tandis que les autres produits ainsi ajustés restaient stables.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 13 638 188,04 € ; elles diminuent de 404 874,79 €, soit une baisse de 2,88% en 2019 par rapport au montant de 14.043.062,83 € en 2018. Cette variation doit toutefois être corrigée, comme les produits, d'une baisse apparente de la dotation à la PGE de 1 591 120,00 € résultant de l'effet d'affichage comptable des provisions sur travaux précisé plus haut. Toutes choses égales par ailleurs ces charges s'élèvent à 14 959 308,04 €, en hausse de 916 245,21 €, soit + 6,52 %.

Elles se décomposent comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 7.269.198,82 € (6.755.706,35 € en 2018, soit une hausse de 7,6 %) ;
- Impôts, taxes et assurances non récupérés pour 2.108.027,47 € (2.284.857,24 € en 2018, soit une baisse de 7,7 % grâce à l'amélioration du taux d'occupation financier) ;
- Charges d'entretien du patrimoine locatif pour 1.723.788,20 € (1.920.220,04 € en 2018, soit une augmentation de 10,2 % grâce également à l'amélioration du taux d'occupation financier) ;

- Réalisation des Gros travaux d'entretien de l'exercice, passés de 1.050.315,73 € en 2018 à 2.383.131,08 €, soit une hausse de 126,8 % ;
- Honoraires d'expertises pour 89.555,76 € (75.661,32 € en 2018, soit une hausse de 18,4 %) ;
- Contributions sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 30.332,95 € (33.383,71 € en 2018) ;
- Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles pour 34.153,76 € en 2019 (28.318,44 € en 2018), essentiellement le bail à construction de la rue Ferrus.

En définitive, la hausse de 916 245,21 € des charges immobilières s'explique par les dépenses de travaux de gros entretien qui y contribuent à hauteur de 1 332 815,35 € mais sont partiellement compensées par la diminution des charges non récupérables (tandis que la hausse des charges récupérables est supportée par les locataires). Ces dépenses font ci-après l'objet d'un chapitre particulier.

Résultat de l'activité immobilière

Au total le résultat de l'activité immobilière s'élève à 53.790.915,17 € à comparer à 49.919.326,71 €, soit une progression de 7,76 %.

Travaux réalisés ou engagés en 2019

Dans le cadre de sa politique de maintien du patrimoine au niveau de qualité exigé, outre les travaux de gros entretien auxquels elle a consacré 2.383 K€ inscrits en charges de l'exercice, votre société a aussi réalisé et payé 11.610 K€ de travaux d'amélioration, inscrits en immobilisations. Au total les dépenses de travaux représentent 13.993 k€. Une part égale à 81% de ce montant a concerné des chantiers supérieurs à 200 K€. Les plus notables sont :

- 2.039 K€, participation aux travaux d'aménagement du nouveau locataire, immeuble de Paris Lafayette,
- 1.105 K€, remplacement des installations de gestion technique du bâtiment, immeuble Paris Boulevard Ney,
- 1.107 K€, rénovation complète de plateaux de bureau, immeuble Paris Ferrus,
- 1.036 K€, transformation du bâtiment de bureau de la villa Thoréton en établissement recevant du public à mobilité réduite.

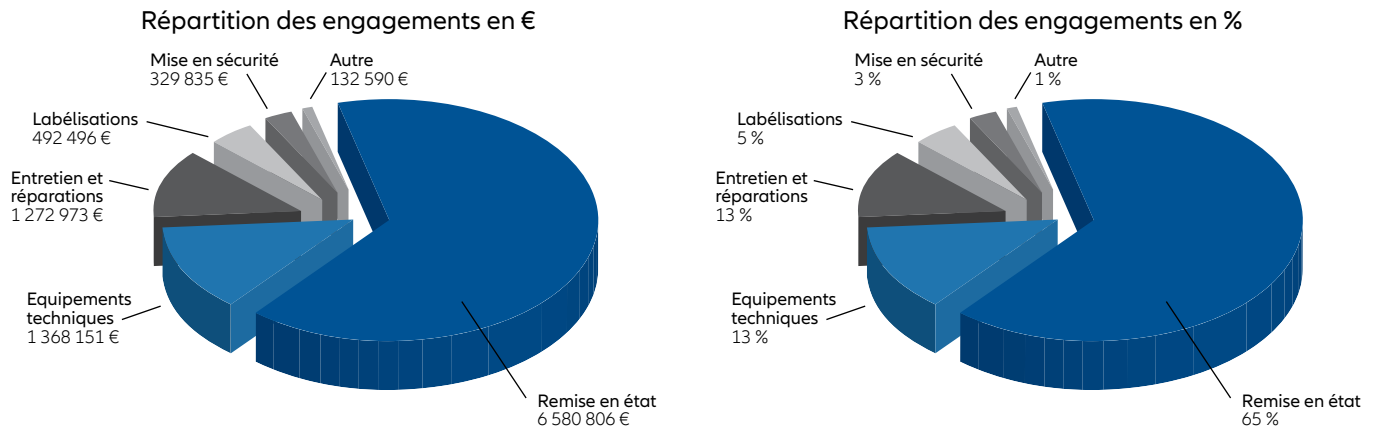
	CAPEX	OPEX	TOTAL	%
TOTAL DEPENSES	11 610 113	2 383 131	13 993 245	100,00%
> 200 k€	10 356 820	1 021 921	11 378 741	81,32%
< 200 k€	1 253 294	1 361 211	2 614 504	18,68%

On trouvera ci-dessous la liste des chantiers ayant occasionné des dépenses supérieures à 200 K € en 2019 (non compris le cout de mise au rebut des éléments remplacés) et dont certains se poursuivront sur plusieurs exercices :

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation des travaux en cours	CAPEX	OPEX	TOTAL DÉPENSES 2019	Taux/valeur expertise 01/01
PARIS	20 BIS RUE LAFAYETTE	01/01/1980	Participation aux travaux d'aménagements du preneur Wework	2 321 765	-282 000	2 039 765	10,28%
PARIS	78/80 BOULEVARD NEY	29/12/2014	Remplacement de la gestion technique du bâtiment	854 639	250 963	1 105 602	2,17%
PARIS	2/14 RUE FERRUS	19/12/1979	Remise en état du plateau de bureau	1 104 794	3 000	1 107 794	16,81%
PARIS	2/2 BIS VILLA THORETON	29/09/2009	Transformation d'un bâtiment de bureau en établissement recevant du public à mobilité réduite	1 004 632	31 521	1 036 153	11,39%
ROMAINVILLE	110 AVENUE GASTON ROUSSEL	28/03/2014	Travaux de curages de remise en état du plateau de bureau	666 681	156 480	823 161	4,14%
LEVALLOIS PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	28/06/2018	Remplacement du système de climatisation du bâtiment	645 139	10 000	655 139	1,68%
BOULOGNE BILLANCOURT	127 - 129 RUE D'AGUESSEAU	17/03/2003	Participation aux travaux du preneur	634 606	18 440	653 046	2,20%
COURBEVOIE	2 BD GEORGES CLEMENCEAU	06/05/2008	Curage et remise en état du bâtiment	559 825	15 767	575 592	8,03%
NEUILLY SUR SEINE	195 AVENUE CHARLES DE GAULLE	15/02/2005	Travaux d'amélioration du site	407 250	3 277	410 527	2,81%
CHARENTON LE PONT	14 PLACE DE LA COUPOLE	16/12/2016	Remplacement des ascenseurs et travaux d'étanchéité de la couverture	292 507	80 409	372 916	1,37%
SEVRES	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	30/09/2008	Travaux de remise en état du restaurant inter entreprise	393 857	2 418	396 275	3,78%
LOOS-LEZ-LILLE	220 AVENUE DE LA RECHERCHE	04/11/2010	Participation aux travaux de remise en place de la gestion technique du bâtiment	295 082	12 320	307 402	1,65%
PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	01/07/1976	Remise en état d'un plateau de bureau	266 753	14 412	281 166	1,09%
LILLE	2 PLACE MENDES FRANCE	22/12/2005	Participation aux travaux de sécurisation du site	0	272 076	272 076	12,89%
NANTES	20 RUE CREBILLON	24/10/2017	Clôture des travaux d'aménagements de la galerie	151 055	97 096	248 152	1,67%
PARIS	174 BOULEVARD HAUSSMANN	01/06/1992	Remise en état d'un plateau de bureau	204 233	43 817	248 050	8,41%
NOISY LE GRAND	409 PLACE GUSTAVE COURBET	01/01/2016	Remplacement partiel du système de chauffage / climatisation	113 096	79 550	192 647	2,55%
ORLY	2 - 10 RUE DES OLIVIERIS	01/06/1994	Travaux de conformité sprinkler et remise en état du système de chauffage	133 286	102 847	236 133	1,97%
PARIS	43 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS	03/04/2015	Remise en état du plateau de bureaux.	149 307	60 662	209 969	1,01%
PARIS	25 RUE DU LOUVRE	01/05/1998	Remise en état du plateau de bureaux.	158 313	48 864	207 178	1,05%

Répartition des engagements de travaux

Les travaux engagés au 31/12/2019 représentent la somme de 10.176 K€ et sont repartis comme suit :



Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Certifications

Parmi les labels obtenus, sont à mentionner le BREEAM (Environmental Assessment Method), ou méthode d'évaluation du comportement environnemental d'origine Britannique équivalent des référentiels HQE ou Building Research Establishment (BRE), LEED en Amérique du Nord, ou Green Star en Australie.

Le BRE est considéré aujourd'hui comme constituant le « best practice » pour la conception d'une opération de construction et pour le fonctionnement du bâtiment. 18% de la masse locative d'Allianz Pierre provient d'un bâtiment ayant obtenu un label BREEAM.

Certification		Labels thématiques
Phase construction / rénovation	Phase d'exploitation des immeubles	
<p>Concerne les phases de programmation, conception, réalisation pour les bâtiments neufs ou rénovés</p> <p>BREEAM® NF HQE®</p> <p>LEED WELL</p>	<p>Distinction des bâtiments selon performance énergétique & environnementale</p> <p>BREEAM® NF HQE®</p>	<p>Permettent d'aller au delà de la réglementation</p> <p>IBC effinergie 2019 E+C BBCA NF HQE® bioenergy bioenergy WIRED SCORE R2S</p>

Les opérations de « verdissement » sur des immeubles détenus en pleine propriété > 1.000m², y compris Sèvres 245 m², concernent 28 % du patrimoine immobilier :

Adresse	Ville	Label	Niveau	Phase	P1	Score P2	P3	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
25 rue de Liège	PARIS	BREEAM	Very Good	Exploitation	58,31%										
43 rue de la Brèche aux Loups	PARIS	BREEAM	Very Good	Exploitation	55,50%	55,80%									
78 boulevard Ney	PARIS	BREEAM	Excellent	Exploitation	70,60%										
127 rue d'Aguesseau	BOULOGNE	BREEAM	Very Good	Exploitation	59,10%										
49 rue de Billancourt	BOULOGNE	BREEAM	A venir	Exploitation											
64/66 rue Escudier	BOULOGNE	BREEAM	A venir	Exploitation											
50-52 rue Reinhardt	BOULOGNE	BREEAM	Good	Exploitation	47,80%										
140/166 avenue de la République	CHATILLON	BREEAM	A venir	Exploitation											
2 boulevard Georges Clemenceau	COURBEVOIE	BREEAM	Very Good	Exploitation	60,89%										
2-10 rue Claude Nicolas Ledoux	CRETEIL	BREEAM	Very Good	Exploitation	56,60%										
70 rue Marius Auphan	LEVALLOIS-PERRET	BREEAM	Very Good	Exploitation	57%										
60 avenue du Centre	MONTIGNY LE BRETONNEUX	BREEAM	Very Good	Exploitation	56,80%										
409 place Gustave Courbet	NOISY LE GRAND	HQE	Bon	Exploitation											
110 avenue Gaston Roussel	ROMAINVILLE	BREEAM	Good	Exploitation	40%										
6/8 avenue de la Cristallerie	SEVRES	BREEAM	Good	Exploitation	53,56%										
28 rue de Verdun	SURESNES	BREEAM	Good	Exploitation	45,80%	29,10%									
450 avenue Galilée	AIX EN PROVENCE	BREEAM	Very Good	Exploitation	64,30%										
655 avenue Galilée	AIX EN PROVENCE	BREEAM	Very Good	Exploitation	57,20%										
41 chemin des Meinajariès	AVIGNON	BREEAM	Very Good	Exploitation	57,75%										
45 chemin des Meinajariès	AVIGNON	BREEAM	Very Good	Exploitation	56,69%										
220 avenue de la Recherche	LOOS LEZ LILLE	BREEAM	Excellent	Exploitation	71%	77%	72%								
191/193 cours Lafayette	LYON	BREEAM	A venir	Exploitation											
20 place Louis Pradel	LYON	BREEAM	Good	Exploitation	47,60%										
3 impasse Rudolf Diesel	MERIGNAC	BREEAM	Very Good	Exploitation	58,72%										
15 rue de Thalès	MERIGNAC	BREEAM	A venir	Exploitation											
Le Bois aux Daims (Center Parc)	MORTON	HQE	Exceptionnel	Construction											
20 rue Crébillon	NANTES	BREEAM	Pass	Exploitation	33,20%										
575/655 allée des Parcs	SAINT PRIEST	BREEAM	Very Good	Exploitation	57,40%										

Labels thématiques

Sur le marché immobilier, la connectivité est un atout de plus en plus discriminant pour mettre en avant les caractéristiques techniques attestant d'une connectivité optimale, votre SCPI a élaboré un programme en vue de l'attribution du label Wirescore, à une partie de son patrimoine.

Au moment de la rédaction du rapport, sur 27 immeubles identifiés, d'une surface > 1.200 m², soit 40 % du patrimoine, 7 ont déjà acquis un label Wirescore au terme d'une démarche initiée en 2019.

Adresse	Ville	Niveau	Date
220, avenue de la Recherche	LOOS LEZ LILLE	Gold	05/03/2020
15, rue de Thalès	MERIGNAC	Silver	01/04/2020
3, impasse Rudolph Diesel	MERIGNAC	Silver	01/04/2020
575/655, allée des parcs	SAINT PRIEST	Silver	05/03/2020
191/193, cours Lafayette	LYON	Silver	30/03/2020
127/129, rue d'Aguesseau	BOULOGNE BILLANCOURT	Gold	01/04/2020
140/166, avenue de la République	CHATILLON	Gold	30/03/2020

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 duquel 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 2019, le total prévu sur 5 ans est estimé à 1.993K€ dont 835 K€ en 2020, provisionnés à 100 %. Au total le stock de provisions est de 1.591K€. Il est individualisé par immeuble.
- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 41.682 K€ sur 5 ans dont 14.890 K€ en 2020. Ces dépenses constituent des immobilisations et non des charges de la SCPI et ne font pas l'objet de provisions.

Plan quinquennal des années antérieures

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

ANNÉES	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année/ travaux	Reprise de l'année/ cessions	Montant provision N
2015	5 100 000,00	3 814 468,24	4 040 788,24		4 873 680,00
2016	4 873 680,00	2 683 458,74	2 707 138,74		4 850 000,00
Reprise PGR Pro-forma 2016	4 850 000,00	2 582 900,00	4 850 000,00		2 582 900,00
2017	2 582 900,00	2 126 040,00	2 582 900,00		2 126 040,00
2018	2 126 040,00	1 894 600,00	2 126 040,00		1 894 600,00
2019	1 894 600,00		222 180,00	81 300,00	1 591 120,00

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2019 en €.

Montant déterminés en fonction des taux de pondération figurant dans la colonne « Dotation 2019 »

	Total des travaux projetés	Dont		Reprise 2019	Dotations 2019	
		Améliorations	Gros entretien	Montants	%	Montants
2019				303 480		
2020	15 724 850,00	14 889 950	834 900		100%	834 900
2021	9 144 000,00	8 483 850	660 150		80%	528 120
2022	8 853 800,00	8 584 550	269 250		60%	161 550
2023	5 533 750,00	5 430 000	103 750		40%	41 500
2024	4 419 250,00	4 294 000	125 250		20%	25 050
Total	43 675 650,00	41 682 350	1 993 300	303 480	72,60%	1 591 120

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 287.284,39 € (1.219.105,51 € en 2018). Une reprise exceptionnelle de provision pour risque de 816.772,50 € constatée en 2018 et non reconduite, explique principalement cette forte baisse. Outre ce poste, les produits d'exploitation diminuent encore de 28,6% par rapport aux 402.329,01 € enregistrés en 2018. Ils sont essentiellement composés des reprises de provisions pour créances douteuses (cf. ci-dessous au chapitre des charges d'exploitation).

Charges d'exploitation

Créances douteuses

La société de gestion pratique une politique de provisionnement

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

L'exercice 2019 se traduit par un coût net de 174.676,58 € (185.457,89 € en 2018), représentant 0,29 % des loyers (0,34 % en 2018). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de votre société en matière de recouvrement, reste satisfaisant dans le contexte économique de 2019. Le stock de provisions au bilan augmente de 37.215,24 € (+0,06 % des loyers).

Il s'analyse 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	%
2019	1 373 580	324 436	287 221	1 410 795	37 215	2,7%	137 461	174 677	0,29%
2018	1 498 987	276 922	402 329	1 373 580	-125 407	-8,4%	310 865	185 458	0,34%

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses ont augmenté de 3,10 %, passant de 6.459.933,95 € en 2018 à 6.660.637,95 € en 2019. Outre les honoraires de gestion pour 5.896.863,50 € (5.396.195,14 € en 2018), les principaux éléments sont les honoraires de location pour 348.123,89 € (666.800,75 € en 2018), les honoraires des commissaires aux comptes pour 88.000,00 €, les frais de dépositaires pour 84.649,53 €, les dépenses pour rapports annuels et frais d'assemblées pour 85.316,33 €.

Résultat d'exploitation

Hors reprise exceptionnelle de l'immeuble de Nantes, la perte d'exploitation est en augmentation de 5,7 %, soit 6.697.789,70 € en 2019 après 6.334.522,79 € en 2018.

Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 811.603,14 € (373.324,49 € en 2018), il s'agit essentiellement des dividendes sur les titres de participation en immobilières (782.260 €), augmenté d'intérêts de retard sur loyers (29.343,14 €). Les charges financières sont constituées de frais bancaires.

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 799.596,78 € en 2019 (372.974,95 € en 2018), en augmentation de 114,4 % par rapport à 2018.

Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles pour un montant de 31.750.609,41 € sont composées de la commission de souscription pour 19.450.958,00 €, des frais et droits d'enregistrements sur acquisitions d'immeubles pour 12.162.190,07 €, et du passage en pertes de créances irrécouvrables pour 137 461,34 €.

Les deux premiers montants sont couverts par un produit de transfert total de 31 729 853,82 € incluant également le transfert de la charge de TVA non récupérable sur les commissions de souscription, pour 116 705,75 € et auquel s'ajoute la perception d'indemnités d'assurances de 83 287,08 €, soit des produits exceptionnels s'élevant à 31 813 140,90 €.

Il en découle un produit exceptionnel de 62 531,49 € (perte de 416 375,91 € en 2018).

Résultat net

Au total le résultat net d'Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 47.955.253,74 € (44.358.174,96 € en 2018), en hausse de 8,11 %. Ce résultat représente l'équivalent de 13,30 € par part en jouissance à comparer à 13,44 € par part en 2018.

Année	Résultat	Progression du résultat	Nombre de parts en jouissance	Progression nombre de parts	Résultat par part en jouissance	Progression résultat par part en jouissance
2019	47 955 253,74 €	8,11%	3 606 165	9,26%	13,30 €	-1,1%
2018	44 358 174,96 €	8,56%	3 300 459	6,05%	13,44 €	2,4%

Acomptes versés sur le dividende 2019

La distribution d'acomptes atteint au titre de l'exercice un montant de 52.001.829,57 €, soit 14,28 € par part, dont 13,29 € prélevés sur le résultat et 0,99 € prélevés sur la réserve de plus-value. Après distribution, le report à nouveau s'établira à 8.635.892,03 € (+0,34%), comme l'indique le détail suivant :

	Dividendes	Nombre de parts	Par part	Résultat	RAN
Report à nouveau N-1					8 606 574,50 €
Versement sur résultat	47 925 936,21 €	en jouissance	3 606 165	13,29 €	47 955 253,74 €
Versement sur réserve de plus-value	4 075 893,36 €	effectives	4 117 064	0,99 €	
	52 001 829,57 €			14,28 €	8 635 892,03 €

Versement sur résultat	47 925 936,21 €	Résultat de l'exercice	47 955 253,74 €
RAN	8 635 892,03 €	RAN N-1	8 606 574,50 €
Résultat distribuable	56 561 828,24 €	Résultat distribuable	56 561 828,24 €

	Dividende / valeur de marché 2019 (sur base du prix acquéreur) DVM	Evolution du prix moyen de la part du 01/01/2019 au 31/12/2019 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,20 %	0 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux	4,33 %	1.42 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Variation du Prix Moyen de la part (VPM)

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

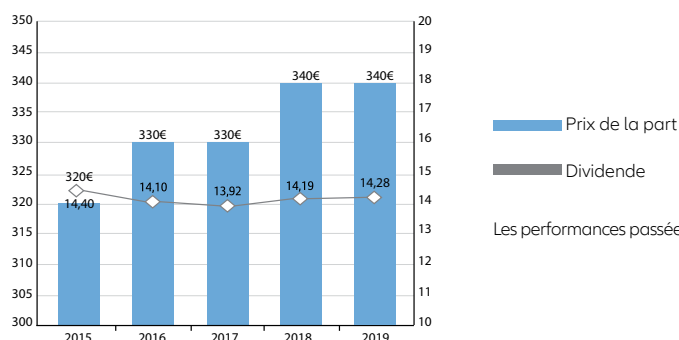
Affectation du résultat

- Le résultat net de l'exercice 2019, soit 47.955.253,74 €
 - majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 8.606.574,50 €
- Donne un résultat distribuable de 56.561.828,24 €

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 47.925.936,21 €
- Au report à nouveau 8.635.892,03 €

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

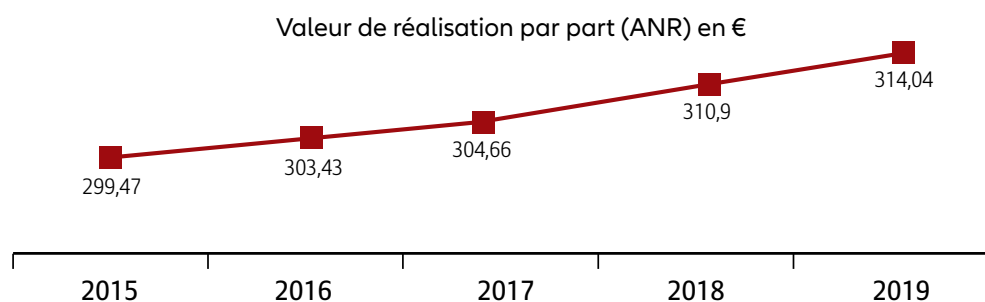
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant global au 31/12/2019	Montant par part au 31/12/2019	Rappel : montant global au 31/12/2018	Rappel : montant par part au 31/12/2018
Valeur des placements immobiliers	949 050 812	230,52	806 127 763	222,83
Valeur nette des autres actifs	75 317 392	18,29	79 648 091	22,02
Valeur comptable	1 024 368 204	248,81	885 775 854	244,85
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 217 594 792	295,74	1 045 078 612	288,88
Valeur nette des autres actifs	75 317 392	18,29	79 648 091	22,02
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	1 292 912 184	314,04	1 124 726 703	310,90
Droits (7,39 %)	88 668 645	21,54	76 336 434	21,10
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	153 508 981	37,29	133 451 460	36,89
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	1 535 089 810	372,86	1 334 514 597	368,89

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2019. Elle augmente de 1,01 %.

⁽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 2019.



Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2020 est de :

Coefficient	Valeur de retrait en € par part	Valeur IFI en € par part
93,61 %	306,00	286,46

Evolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions ⁽¹⁾ (en € HT)
2015	71 343	2,4 % ⁽¹⁾		1 mois	-
2016	68 159	2,34 % ⁽²⁾		1 mois	-
2017	83 362	2,66 % ⁽³⁾		1 mois	-
2018	74 433	2,05 % ⁽⁴⁾	4	1 mois	76
2019	72 682	1,76 % ⁽⁵⁾		1 mois	-

⁽¹⁾ nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748 - ⁽²⁾ nombre de parts au 31/12/2016 : 3 137 199 - ⁽³⁾ nombre de parts au 31/12/2017 : 3 304 803

⁽⁴⁾ nombre de parts au 31/12/2018 : 3 617 659 ⁽⁵⁾ nombre de parts au 31/12/2019 : 4 117 064

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	296,83	299,47	303,43	304,66	310,9	314,04
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	320,00	320,00	330,00	330,00	340,00	340,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	320,00	322,86	330,00	333,33	340,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	288,00	291,00	297,00	300,00	306,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	14,40	14,10	13,92	14,19	14,28	
- dont report à nouveau			0,25	0,57		
- dont distribution de plus-value (en €)	1,20	0,75	0,75	0,18	0,99	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,50%	4,37%	4,22%	4,25%	4,20%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	3,23	2,61	3,19	2,88	2,09	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	2,81	2,64	3,16	2,38	2,10	

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

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

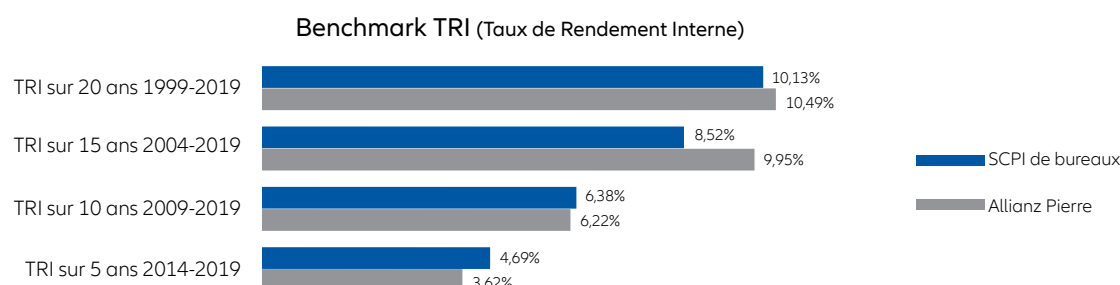
⁽³⁾ Prix de retrait : il s'agit du montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.

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

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle augmente en 2019, passant de 310,90 € à 314,04 € (+ 1,01 %).
- 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 2019, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

Taux de rendement interne (TRI) et dividende sur valeur de marché (DVM)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

Perspectives

Alors que les sommes restantes à investir fin 2018 s'élevaient à 80 millions d'euros, elles atteignaient encore 77,8 millions fin 2019.

La forte collecte et les cessions de l'exercice ont à nouveau rendu disponibles des sommes significatives pour une activité soutenue d'acquisitions et de travaux.

Au début de 2020 le contexte restait marqué par la bonne tenue des loyers de bureaux mais aussi par une demande plus exigeante, la remontée du taux d'occupation restait une priorité dans le sillage de la progression obtenue en 2019. Les équipes d'investissement devaient être à nouveau fortement sollicitées compte tenu de l'attrait toujours fort des placements immobiliers. L'effort en matière de travaux renforce son orientation vers l'amélioration de la qualité du patrimoine, et en particulier l'augmentation du nombre d'immeubles bénéficiant de certifications

et de labellisations pour inscrire encore plus fortement la gestion du patrimoine dans une politique volontariste sur les plans environnemental et social.

La réalisation de ces prévisions reste toutefois conditionnée par des facteurs tels que situations locales ou contraintes juridiques.

D'autre part les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau d'Allianz Pierre, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Commissaires aux comptes

Le mandat de Commissaire aux comptes de la société FIDEAC arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale qui est appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Nous vous proposons de nommer la société Pricewaterhousecoopers Audit ayant son siège social au 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly sur Seine cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483 représentée par Monsieur Fabrice BRICKER, pour une durée de

6 exercices arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Sapin II (Loi n° 2016-1691 du 9/12/2016), la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes suppléants n'est requise que si le commissaire aux comptes titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle ; en conséquence, nous vous proposons de ne pas nommer de commissaire aux comptes suppléant.

Cotisations de l'ASPIM

Les adhérents de l'ASPIM ont décidé que les honoraires de l'Association sont facturés aux Sociétés de gestion. L'ASPIM ayant pour mission de défendre les intérêts des Associés, nous proposons comme en 2018 et pour une durée courant les 3 prochains

exercices (2020 à 2022 inclus), de refacturer à la SCPI Allianz Pierre la cotisation, calculée sur la base des encours gérés par la société de gestion selon des seuils de gestion définis, qui lui est imputée par l'ASPIM..

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	848 542 141	172 268 888	1 020 811 029
- Prime de Fusion	127 770 741	-	127 770 741
Prélèvements sur Prime de Fusion	-8 377 679	-	-8 377 679
Frais de constitution	-	-	-
Cessions d'immeubles	177 512 787	41 405 970	218 918 757
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-6 435 050	-4 185 295	-10 620 345
Plus-values sur cessions immeubles	13 047 198	5 635 641	18 682 839
Report à nouveau 2019	10 432 914	-1 826 340	8 606 574
Commission de Souscription	-		-
Achat d'immeubles	-943 330 273	-171 475 000	-1 114 805 273
Titres de participation	-11 213 705	-653 533	-11 867 238
Travaux immobilisés	-31 191 174	-11 697 003	-42 888 177
Prélèvements sur prime d'émission	-96 726 893	-31 731 488	-128 458 381
= Sommes restant à investir	80 031 007	-2 258 160	77 772 847

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	18,48	97,79%	16,40	98,48%	16,49	98,77%	16,45	99,32%	16,55	98,66%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,41	2,18%	0,24	1,43%	0,19	1,15%	0,12	0,73%	0,22	1,29%
Produits divers	0,01	0,03%	0,01	0,08%	0,01	0,08%	-0,01	-0,05%	0,01	0,05%
TOTAL revenus	18,90	100,00%	16,66	100,00%	16,69	100,00%	16,56	100,00%	16,77	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,84	9,75%	1,64	9,84%	1,65	9,87%	1,64	9,90%	1,64	9,75%
Autres frais de gestion	0,47	2,47%	0,39	2,34%	0,52	3,10%	0,57	3,44%	0,48	2,86%
Frais d'augmentation de capital	3,58	18,93%	3,09	18,58%	2,66	15,94%	3,93	23,71%	5,39	32,15%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,16	11,44%	1,30	7,80%	1,31	7,83%	0,88	5,31%	1,13	6,71%
Charges locatives non récupérées	0,62	3,27%	0,49	2,91%	0,55	3,30%	0,60	3,61%	0,41	2,47%
Sous-total charges externes	8,67	45,86%	6,91	41,47%	6,69	40,05%	7,61	45,97%	9,05	53,95%
Charges exceptionnelles	1,14	6,01%	1,88	11,27%	0,74	4,41%	0,92	5,56%	3,37	20,11%
Produits exceptionnels	4,74	25,10%	5,17	31,06%	3,82	22,89%	5,16	31,14%	8,90	53,08%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,06%
- autres (travaux à étaler)										
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,08	-0,44%	-0,01	-0,05%	-0,15	-0,88%	-0,07	-0,42%	0,06	-0,37%
- autres	-0,04	-0,20%	0,14	0,85%	0,10	0,60%	-0,23	-1,36%	0,01	0,06%
Sous-total charges internes	-3,72	30,52%	-3,15	43,18%	-3,12	27,08%	-4,52	34,97%	5,57	72,94%
TOTAL charges	4,95	26,17%	3,75	22,54%	3,56	21,35%	3,09	18,66%	3,48	20,72%
RÉSULTAT COURANT	13,95	73,83%	12,90	77,46%	13,13	78,65%	13,47	81,34%	13,30	79,28%
Variation report à nouveau ⁽³⁾	-0,53	-2,79%	-0,01	-0,05%	0,75	4,52%	-0,54	-3,26%	-0,51	-3,02%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)					-1,45	-8,71%	-0,58	-3,50%	-1,16	-6,92%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	14,40	76,20%	13,85	77,51%	13,16	78,86%	14,01	84,60%	13,29	79,23%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effective)	-	-	0,75	4,35%	0,75	4,49%	0,18	1,09%	0,99	5,90%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,40	76,20%	14,10	81,87%	13,91	83,35%	14,19	85,69%	14,28	85,13%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,22	75,25%	13,99	81,25%	13,92	83,37%	14,15	85,45%	14,24	84,87%

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

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

⁽³⁾ Le nombre de parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts en jouissance sur l'année civile. Ce nombre est obtenu en divisant le montant du dividende total versé par la SCPI au titre de l'année par le dividende versé au titre de 2019 pour une part.

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, 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 Président 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) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.

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.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

Des procédures sont formalisées sur ces sujets, sont mises à jour périodiquement 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 2019 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 ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement. Les actifs considérés comme non liquides ou très peu liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

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

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

Au 31/12/2019, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 93,63 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.



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

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2019

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2019

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 2019

	Valeurs bilantielles 2019	Valeurs estimées 2019	Valeurs bilantielles 2018	Valeurs estimées 2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	937 556 485,52	1 197 156 042,00	795 756 295,71	1 026 282 884,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 218 209,04	7 570 000,00	1 252 362,80	6 590 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Gros entretien	-1 591 120,00		-1 894 600,00	
• Autres provisions pour risques et charges			-200 000,00	
TOTAL I	937 183 574,56	1 204 726 042,00	794 914 058,51	1 032 872 884,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
• Immobilisations non contrôlées	11 867 237,69	12 868 750,00	11 213 704,57	12 205 728,00
TOTAL II	11 867 237,69	12 868 750,00	11 213 704,57	12 205 728,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières autres que participations	279 796,32	279 796,32	213 639,86	213 639,86
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	3 984 389,56	3 984 389,56	3 970 196,73	3 970 196,73
• Autres créances	32 184 459,56	32 184 459,56	19 643 553,56	19 643 553,56
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 410 795,49	-1 410 795,49	-1 373 580,25	-1 373 580,25
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement				
• Autres disponibilités	82 361 346,87	82 361 346,87	97 450 295,48	97 450 295,48
TOTAL III	117 399 196,82	117 399 196,82	119 904 105,38	119 904 105,38
Dettes				
• Dettes financières	-10 919 359,82	-10 919 359,82	-10 356 944,30	-10 356 944,30
• Dettes d'exploitation	-12 280 171,38	-12 280 171,38	-11 660 101,14	-11 660 101,14
• Dettes diverses	-16 284 538,65	-16 284 538,65	-15 289 507,87	-15 289 507,87
TOTAL IV	-39 484 069,85	-39 484 069,85	-37 306 553,31	-37 306 553,31
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	579 756,05	579 756,05	675 291,82	675 291,82
• Produits constatés d'avance	-3 177 492,04	-3 177 492,04	-3 624 753,17	-3 624 753,17
TOTAL V	-2 597 735,99	-2 597 735,99	-2 949 461,35	-2 949 461,35
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 024 368 203,23		885 775 853,80	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 292 912 182,98		1 124 726 702,72

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	553 501 827,00		76 408 965,00	629 910 792,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	295 040 313,73		95 859 923,00	390 900 236,73
Prélèvement sur prime d'émission	-96 726 893,25		-31 731 487,45	-128 458 380,70
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	13 047 197,84		5 635 640,90	18 682 838,74
RESERVES SUR ELEMENTS D'ACTIFS REMPLACES	-6 435 049,61		-4 185 294,81	-10 620 344,42
REPORT À NOUVEAU	10 432 914,45			8 606 574,50
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	44 358 174,96	-44 358 174,96	47 955 253,74	47 955 253,74
Acomptes sur distribution	-46 835 693,43	46 835 693,43	-52 001 829,47	-52 001 829,47
TOTAL GÉNÉRAL	885 775 853,80	2 477 518,47	137 941 170,91	1 024 368 203,23

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	59 285 779,41	53 961 951,37
. Produits ayant leur contrepartie en charges	7 230 497,85	6 755 706,35
. Charges facturées	393 885,95	196 856,06
. Produits annexes	296 760,00	921 835,76
. Reprise provisions travaux	222 180,00	2 126 040,00
TOTAL I : Produits immobiliers	67 429 103,21	63 962 389,54
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	7 269 198,82	6 755 706,35
. Impôts et taxes non récupérés	2 108 027,47	2 284 857,24
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 723 788,20	1 920 220,04
. Gros travaux	2 383 131,08	1 050 315,73
. Dotation aux provisions pour travaux		1 894 600,00
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	34 153,76	28 318,44
. Autres charges immobilières	119 888,71	109 045,03
TOTAL II : Charges immobilières	13 638 188,04	14 043 062,83
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	53 790 915,17	49 919 326,71
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	287 220,90	402 329,01
. Reprise de provisions risques d'exploitation	-	816 772,00
. Autres produits	63,49	4,50
TOTAL I : Produits d'exploitation	287 284,39	1 219 105,51
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la Société de gestion	5 896 863,50	5 396 195,14
. Diverses charges d'exploitation	481 902,08	802 901,12
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	324 436,14	276 922,35
. Autres charges	281 872,37	260 837,69
TOTAL II : Charges d'exploitation	6 985 074,09	6 736 856,30
RESULTAT D'EXPLOITATION	-6 697 789,70	-5 517 750,79
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	811 603,14	373 324,49
TOTAL I : Produits financiers	811 603,14	373 324,49
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	12 006,36	349,54
TOTAL II : Charges financières	12 006,36	349,54
RESULTAT FINANCIER	799 596,78	372 974,95
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	83 287,08	35 392,13
. Transfert de charges	31 729 853,82	16 022 873,42
TOTAL I : Produits exceptionnels	31 813 140,90	16 058 265,55
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	31 750 609,41	16 474 641,46
TOTAL II : Charges exceptionnelles	31 750 609,41	16 474 641,46
RESULTAT EXCEPTIONNEL	62 531,49	-416 375,91
RESULTAT NET	47 955 253,74	44 358 174,96

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

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

Provisions pour gros entretien - Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 1.591.120 € au 31 décembre 2019, est présenté en page 26 du rapport annuel 2019.

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des 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	2019		2018	
Valeur nette comptable		938 774 694,56		797 008 658,51
Coût historique	933 428 327,78		791 525 723,69	
Constructions en cours	4 128 157,74		4 230 572,02	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	-498 062,00		-463 908,24	
Valeur actuelle (selon les expertises)		1 204 726 042,00		1 032 872 884,00

ETAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	Exercice N-1 31 décembre 2018	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	Exercice N 31 décembre 2019
Immobilisations locatives	797 472 566,75	183 172 003,00	-37 136 731,42	-4 235 081,77	939 272 756,56
Valeur hors amortissements	797 472 566,75				939 272 756,56
Valeur brute des titres de participation	11 867 237,69				11 867 237,69
Montant non appelé sur OPCI Primavera	-653 533,12	653 533,12			0,00
Valeur nette des titres de participation	11 213 704,57				11 867 237,69

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	Exercice N-1 31 décembre 2018	Dotations	Reprises ⁽²⁾	Exercice N 31 décembre 2019
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	463 908,24	34 153,76		498 062,00
Provision pour créances douteuses	1 373 580,25	324 436,14	287 220,90	1 410 795,49
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	1 894 600,00		303 480,00	1 591 120,00
Provision pour risques et charges	200 000,00		200 000,00	0,00

⁽¹⁾ La provision annuelle 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.

⁽²⁾ En 2019 un montant de 81 300 € a été repris de la provision pour gros entretien au titre des cessions d'actifs immobiliers sans passer par le compte de résultat.

Immobilisations financières contrôlées

Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU	1000	10 000 000,00	10 955 240,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,3422	1 867 237,69	1 913 510,00	42 639 938,75	-30 097,93	42 609 840,82	4,49%

Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2019		2018	
Immobilisations financières autres que participations		279 796,32		213 639,86
Fonds de Roulement Syndics	279 796,32		213 639,86	

CRÉANCES	2019		2018	
Locataires et comptes rattachés		3 984 389,56		3 970 196,73
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 410 795,49		-1 373 580,25
Autres créances		32 184 459,56		19 643 553,56
Taxes et TVA sur factures à récupérer	23 395 002,95		4 940 912,99	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	4 255 536,94		4 256 125,35	
Dividendes sur titres de participation	181 500,00		100 000,00	
Soldes débiteurs des syndic et gérants extérieurs	1 516,35		1 516,35	
Soldes débiteurs des comptes de Notaires	-		6 405 267,49	
Cautions sur immeuble en construction	2 000 000,00			
Soldes débiteurs des souscripteurs	2 350 903,32		3 939 731,38	
	Total	34 758 053,63	Total	22 240 170,04

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2019		2018	
Placements à échéance 3 mois		-		-
Placements à échéance plus de 4 mois		-		-
Disponibilités		82 361 346,87		97 450 295,48
	Total	82 361 346,87	Total	97 450 295,48

DETTES	2019		2018	
Dettes financières				
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires		10 919 359,82		10 356 944,30
Dettes d'exploitation		12 280 171,38		11 660 101,14
Fournisseurs à payer	7 659 716,12		8 729 776,64	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	-		-	
Société de gestion	2 314 998,19		2 059 511,56	
TVA sur factures non encore encaissées	612 172,89		171 873,95	
Charges sociales à décaisser	-		-	
Dossiers sinistres en cours	502 692,77		282 262,10	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	1 190 591,41		416 676,89	
Dettes diverses		16 284 538,65		15 289 507,87
Retraits de parts de décembre 2019 à régler aux associés	619 825,35		591 085,35	
Solde de l'acompte du 4 ^e trimestre à régler	13 999 166,33		13 492 247,58	
Dividendes à régulariser	1 454 648,93		1 094 990,16	
Impôts et taxes à décaisser	210 898,04		111 184,78	
	Total	39 484 069,85	Total	37 306 553,31

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 1 446 885,71 €
- divers 7.763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2019		2018	
Travaux à charge des locataires en 2019 ⁽¹⁾		579 756,05		675 291,82
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽²⁾		-3 177 492,04		3 624 753,17

⁽¹⁾ Il s'agit des travaux réglés par Allianz Pierre et facturés aux locataires sous forme de surloyers. Cela concerne essentiellement les immeubles du Boulevard Ney pour 452 385,36 €, et de Chatillon pour 127 370,69 €.

⁽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 2 545 146,79 €, ainsi que les loyers encaissés concernant l'année 2020 pour 562 345,25 €.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2019		2018	
Capital				
- Augmentation du Capital de 499 405 parts en 2019		76 408 965,00		47 866 968,00
- Augmentation de la Prime d'Emission de 499 405 parts en 2019		95 859 923,00		59 068 550,00
Prélèvement 2019 sur prime d'émission		-31 731 487,45		-16 022 873,42
- Commissions de souscription	-19 567 663,76		-13 008 717,29	
- Frais d'acquisition	-12 163 823,69		-3 014 156,13	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		6 286 819,52		-17 009 727,49
- Meudon	-4 505 800,00			
- Hoche	11 911 903,08			
- Clichy	57 701,21			
- Malakoff	-373 641,81			
- Saint Amand Montrond	116 847,00			
- Chartres	-920 189,96			
Réserves sur éléments d'actif remplacés		-4 185 294,81		-1 910 814,31
Résultat de l'exercice		47 955 253,74		44 358 174,96
Acompte sur distribution ⁽¹⁾		-52 001 829,57		-46 835 693,43
	TOTAL	138 592 349,43	TOTAL	69 514 584,31

⁽¹⁾ Les acomptes sur distribution sont constitués à hauteur de 47 925 936,11 € de sommes prélevées sur le résultat, et de 4 075 893,36 € prélevés sur la réserve de plus values immobilières d'autre part.

Compte de résultat

	2019		2018	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		59 285 779,41		53 961 951,37
Produits ayant leur contrepartie en charges		7 230 497,85		6 755 706,35
- Refacturation impôts fonciers	5 503 479,89		5 027 594,70	
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 738 850,16		1 514 609,98	
- Refacturation assurances	-11 832,20		213 501,67	
Refacturation de charges forfaitaires et divers		393 885,95		196 856,06
Produits annexes				
- Indemnités de loyers et de remise en état des locaux		296 760,00		921 835,76
Reprise de provisions pour gros entretien		222 180,00		2 126 040,00
TOTAL I : Produits Immobiliers		67 429 103,21		63 962 389,54
Charges de l'activité immobilière				
Impôts et charges refacturés aux locataires		7 269 198,82		6 755 706,35
Impôts, taxes, et assurances non récupérés		2 108 027,47		2 284 857,24
- Impôts fonciers	657 938,25		941 406,88	
- Taxes sur les bureaux	386 540,30		441 461,99	
- CVAE	865 695,22		736 225,48	
- TVA non récupérable	197 853,70		146 839,26	
- Assurances non récupérées	-		18 923,63	
- Taxe sur les logements vacants				
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 723 788,20		1 920 220,04
Gros entretien selon plan pluriannuel		2 383 131,08		1 050 315,73
Dotation aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel		-		1 894 600,00
Dotation amortissements des immobilisations corporelles		34 153,76		28 318,44
Honoraires d'expertises		89 555,76		75 661,32
Contribution sur les revenus locatifs		30 332,95		33 383,71
TOTAL II : Charges Immobilières		13 638 188,04		14 043 062,83
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		53 790 915,17		49 919 326,71

	2019		2018	
Produits d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses		287 220,90		402 328,88
Autres produits		63,49		816 776,63
- Reprise de provisions devenues sans objet			816 772,00	
- Divers	63,49		4,63	
TOTAL I : Produits d'Exploitation		287 284,39		1 219 105,51
Charges d'exploitation				
Diverses charges d'exploitation		6 703 201,72		6 476 018,61
- Rémunération de la Société de Gestion	5 819 474,03		5 347 192,16	
- Rémunération des gérants extérieurs	77 389,47		49 002,98	
- Honoraires divers	133 778,19		136 100,37	
- Honoraires de location	348 123,89		666 800,75	
- Provisions pour créances douteuses	324 436,14		276 922,35	
Autres charges		281 872,37		260 837,69
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	172 649,53		169 351,72	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	85 316,33		70 361,80	
- Cotisations diverses	23 888,18		21 118,10	
- Autres charges	18,33		6,07	
TOTAL II : Charges d'Exploitation		6 985 074,09		6 736 856,30
RESULTAT D'EXPLOITATION		-6 697 789,70		-5 517 750,79

	2019		2018	
Produits financiers		811 603,14		373 324,49
- Produits sur titres de participation	782 260,00		400 000,00	
- Intérêts de retard	29 343,14		-26 675,51	
TOTAL I : Produits Financiers		811 603,14		373 324,49
Charges Financières		12 006,36		349,54
- Frais bancaires	12 006,36		349,54	
TOTAL II : Charges Financières		12 006,36		349,54
RESULTAT FINANCIER		799 596,78		372 974,95

Produits exceptionnels				
- Indemnités assurance		83 287,08		35 392,13
- Transfert de charges		31 729 853,82		16 022 873,42
. Frais d'acquisition	12 162 190,07		3 014 156,13	
. Commissions de souscriptions	19 450 958,00		12 931 130,00	
. TVA non récupérable afférente aux souscriptions	116 705,75		77 587,29	
TOTAL I : Produits Exceptionnels		31 813 140,90		16 058 265,55
Charges Exceptionnelles		31 750 609,41		16 474 641,46
- Pertes sur créances irrécouvrables	137 461,34		310 864,55	
- Commissions de souscriptions	19 450 958,00		12 931 130,00	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions				
- Frais et droits sur acquisitions	12 162 190,07		3 014 156,13	
- Indemnité forfaitaire révision loyers CEGEDIM			200 000,00	
- Régularisation provisions exercices antérieurs			18 490,78	
TOTAL II : Charges Exceptionnelles		31 750 609,41		16 474 641,46
RESULTAT EXCEPTIONNEL	TOTAL	62 531,49	TOTAL	-416 375,91

RESULTAT NET		47 955 253,74		44 358 174,96
---------------------	--	----------------------	--	----------------------

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société gérante	5 819 474,03
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société gérante	19 450 958,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société gérante	962 620,00

Evénements postérieurs à la date de clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. La société, compte tenu du caractère récent du démarrage de la crise sanitaire n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêté des comptes et des états financiers 2019 de la SCPI Allianz Pierre, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitude significative qui remette en cause les estimations retenues pour l'arrêté des comptes 2019.

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. 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 2019 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2019 (€)	Primes variables perçues en 2019 (au titre de 2018) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	41	2 763 472 €	391 907 €
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,6	1 310 574 €	243 022 €

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

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SPCI 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. L'année 2019 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société. La collecte importante de l'exercice s'est traduite par une augmentation de capital nominal de 76.408.965 €.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 15 juin 2017 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2018 les 28 novembre 2019 et 7 avril 2020.

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 2019.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2019 un résultat de 47.955.253,74 € soit une hausse de 8,11 % par rapport à 2018.

Ce résultat permis par la conjugaison des efforts conjoints des équipes d'Immovalor Gestion repose sur :

- Une collecte historique pour Allianz Pierre
- Une progression du taux d'occupation financier
- L'achat historique par l'équipe investissement des deux plus importants ensembles immobiliers du patrimoine de votre SCPI,
- L'amélioration du parc existant permise par une hausse du budget consacré aux gros travaux, avec des objectifs sociaux et environnementaux affichés.

Le résultat moyen par part en jouissance s'élève à 13,30 € à comparer à 13,47 € en 2018 (-1,1 %).

Ce résultat autorise une distribution de 14,28 € par part : un dividende de 13,29 € par part en jouissance et, compte tenu de plus-values nouvelles enregistrées lors des arbitrages de l'exercice, un reversement de plus-values à hauteur de 0,99 € par part, soit au total un versement aux associés de 52.001.829,57 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (248,81 €), de réalisation (314,04 €) et de reconstitution (372,86 €) de la part.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine et de sa progression à 1.204.726.042 €, soit une hausse de 16,64 % reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2019 ainsi que d'une revalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant de + 3,52 %.

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

Il partage l'incertitude de la société de gestion née du contexte de la crise sanitaire récente quant aux perspectives à court, moyen et long terme qui résulteront pour Allianz Pierre de ces événements qui pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

Pour conclure, votre Conseil remercie les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de sa mission.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 18 des statuts d'Allianz Pierre, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 16 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

Mandats des commissaires aux comptes

Les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, la société FIDEAC, et de son suppléant, la société FICOMEX, arrivant à échéance, nous prenons acte de la décision de la société de gestion de proposer la nomination de la société Pricewaterhousecoopers Audit représentée par Monsieur Fabrice BRICKER, en qualité de Commissaire aux Comptes.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Sapin II (Loi n° 2016-1691 du 9/12/2016), la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes suppléants n'est requise que si le commissaire aux comptes titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle ; il n'est pas désigné de commissaire aux comptes suppléant.

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

Fait à Paris La Défense, le 7 avril 2020
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Edouard JOZAN

Rapport de la société de gestion, à l'Assemblée Générale extraordinaire

Mesdames, Messieurs,

Nous vous consultons conformément aux prescriptions légales et réglementaires, afin de vous proposer d'augmenter le montant maximum du capital social de la société.

Pour rappel, votre société est devenue une SCPI à capital variable par décision de l'assemblée des Associés du 5 mars 2012 et le capital social maximum était fixé à 500 millions d'euros, puis porté à 700 millions d'euros par l'assemblée des Associés du 24 juin 2016.

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élevait à un montant de 629.910.792 €.

Afin de poursuivre la collecte d'ALLIANZ PIERRE, nous vous proposons d'augmenter le montant du capital social maximum de 300 millions d'euros pour le porter de 700 millions d'euros à 1 milliard d'euros et en conséquence de modifier l'article 6 des statuts.

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ PIERRE,

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 SCPI ALLIANZ PIERRE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note V de l'annexe des comptes annuels concernant les événements postérieurs à la date de clôture qui évoque le contexte de crise sanitaire.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 « Etat du patrimoine au 31 décembre 2019 » 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 annuel établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 Paris, le 10 avril 2020
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ PIERRE,

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 et les modalités essentielles 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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. Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, 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 Immovalor Gestion

Modalités

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour la recherche, le montage et la réalisation des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux, la société gérante perçoit une commission dite de souscription égale à 10 % HT soit 12,00 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2019 s'est élevée à 19 450 958,00 € HT.
- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2019 s'est élevée à 5 819 474,03 €.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC. Le montant de la rémunération versée au cours de l'exercice 2019 s'est élevé à 962 620,00 € et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

Fait à Paris, le 10 avril 2020
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Anne-Catherine LAUFER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 47.955.253,74 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis 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 décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2019, soit	47.955.253,74 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	8.606.574,50 €
Donne un résultat distribuable de	56.561.828,24 €

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 47.925.936,21 €
- Report à nouveau 8.635.892,03 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 4.075.893,36 € prélevé sur la réserve de plus ou moins-values de cessions d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 30 janvier 2020 sous forme d'un versement de 0,99 € par part détenue au 31 décembre 2019.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 248,81 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 314,04 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 372,86 € par part.

Huitième résolution

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

Les nouveaux membres nommés sont :

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de la société FIDEAC arrive à échéance, décide de nommer la société Pricewaterhousecoopers Audit ayant son siège social au 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly sur Seine cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483 représentée par Monsieur Fabrice BRICKER, en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constate que le mandat de la société FICOMEX en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de ne pas nommer de Commissaire aux comptes suppléant pour la remplacer.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale approuve la prise en charge par la SCPI de la cotisation à l'ASPIM pour une durée couvrant les exercices 2020, 2021 et 2022 qui lui est affectée par cette dernière, composée d'une partie fixe et d'une partie variable égale à un pourcentage de la valeur de réalisation.

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.

Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Résolutions à caractère extraordinaire

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de fixer le montant du capital social maximum à 1 milliard d'euros et de modifier en conséquence l'article 6 des statuts :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL -VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIES :

1- CAPITAL SOCIAL

Paragraphe Capital social maximum

Ancienne version

« La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 700.000.000 euros. Le capital maximum fixé par les statuts sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. »

Nouvelle version

« La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1.000.000.000 euros (un milliard d'euros). Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

Les autres paragraphes demeurent inchangés.

Quatorzième 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 :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



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

