



Montreuil - Le Passage

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Rapport annuel 2025

Sommaire rapport annuel 2025

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

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
328 470 570 RCS Nanterre - Visa AMF n° 12-06 du 30/03/2012

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

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

- **Etienne PELCE**
Président du Conseil d'administration
- **Christian CUTAYA**
Directeur Général
- **Florian DUSSERT**
Directeur Général adjoint
- **Kévin GSELL**
Directeur Général adjoint
- **Nathalie HASSID**
Directrice Générale adjointe

Conseil de surveillance

Président :

Allianz Retraite
Représentée par Monsieur Matthieu DURIN

Membres :

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

Commissaire aux comptes

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

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91 rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 22 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

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 2025 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux comptes.

Préambule

L'année 2025 s'est déroulée dans un contexte macroéconomique contrasté. Si la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique de détente monétaire amorcée à la mi-2024, avec une baisse progressive des taux directeurs, l'environnement économique est resté marqué par une croissance modérée et des incertitudes géopolitiques persistantes.

Le marché immobilier de bureaux en Île-de-France a connu une année 2025 historiquement basse, avec seulement 1,64 million de mètres carrés placés, confirmant un niveau durablement inférieur au seuil des 2 millions de mètres carrés. L'offre immédiate a poursuivi sa hausse pour atteindre 6,24 millions de mètres carrés, portant le taux de vacance francilien à 10,7 % et renforçant la pression sur les marchés les plus offreurs.

Dans ce contexte de marché largement offreur, les loyers se sont polarisés : les actifs prime ont résisté, voire progressé à Paris, tandis que la seconde main a subi des ajustements significatifs. Les investisseurs sont restés sélectifs, privilégiant les opérations de taille moyenne (inférieure à 50 millions d'euros) dans le centre-ouest parisien, considérant le momentum de marché comme un point d'entrée attractif à long terme.

Pour votre SCPI Allianz Pierre, l'année 2025 a été marquée par une gestion active visant à adapter le patrimoine aux nouvelles réalités du marché, tout en maintenant une performance financière résiliente pour les associés.

Dans le cadre de notre stratégie de rotation du patrimoine et de concentration sur les actifs les plus résilients, nous avons poursuivi activement notre plan d'arbitrage. Ce programme vise à céder les actifs ne répondant plus aux standards de qualité et de localisation que nous nous fixons, afin de dégager de la capacité d'investissement qui pourra être réallouée dans un contexte de marché favorable.

Les cessions réalisées en 2025 (souvent au-dessus des valeurs d'expertise) ont permis de générer des plus-values comptables significatives, démontrant la pertinence de notre gestion patrimoniale sur le long terme et notre capacité à saisir les opportunités de marché. Ces arbitrages se sont concentrés sur des actifs vacants, obsolètes ou situés dans des localisations secondaires, permettant de réduire le risque de vide locatif et d'optimiser l'emploi des capitaux. Malgré le contexte de marché, des cessions, à des valeurs opportunistes ont été opérées.

Sur le plan locatif, l'année 2025 a été marquée par une activité contrastée. Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'est établi à 85,35 %, en retrait par rapport au niveau de 88,80 % enregistré en 2024. Cette évolution reflète à la fois les départs de locataires attendus dans le contexte économique actuel et à priori les ventes d'actifs vacants devraient améliorer le TOF et ne pas le dégrader.

Néanmoins, les équipes d'Asset Management ont maintenu une activité locative soutenue avec la signature ou le renouvellement de 31 baux pour un total de 36 433,70 mètres carrés. Cette performance témoigne de l'attractivité du patrimoine et de la pertinence de notre stratégie de valorisation des actifs.

Bien qu'aucune acquisition n'ait été finalisée au cours de l'exercice 2025, les équipes d'Allianz Immovalor ont travaillé activement à identifier des actifs de qualité permettant de renforcer l'exposition de la SCPI au marché parisien. La société de gestion est entrée en exclusivité sur deux opérations visant à renforcer l'exposition à Paris intra-muros, opérations qui devraient se concrétiser prochainement.

Cette approche sélective s'inscrit dans notre stratégie de long terme : nous privilégions la qualité à la quantité, en ne saisissant que les opportunités véritablement relatives pour le patrimoine et créatrices de valeur pour les associés.

Toute collecte nette positive pourra être investie sur ces opportunités relatives pour l'inertie locative du portefeuille, dans le respect de notre discipline d'investissement et de nos critères de sélection exigeants.

Pour la SCPI Allianz Pierre, les tendances les plus marquantes de 2025 se résument comme suit :

Dans l'optique de concentration du patrimoine sur les secteurs les plus résilients et de rotation du portefeuille, Allianz Immovalor a poursuivi activement son plan d'arbitrage au cours de l'exercice 2025.

Ce programme d'arbitrage répond à une double logique :

- Céder les actifs vacants ou présentant un risque de vacance structurelle, nécessitant des investissements lourds de restructuration, ou situés dans des localisations secondaires ;
- Saisir les opportunités de marché afin de dégager des plus-values comptables significatives ;

L'objectif restant d'optimiser l'emploi des capitaux en réinvestissant les produits de cession dans des actifs mieux positionnés et immédiatement contributifs en termes de revenus locatifs.

Tout au long de l'année 2025, les équipes d'Allianz Immovalor ont réalisés 11 cessions (dont 2 partielles) pour un montant total de 71,2 M€ et générant des plus-values comptables de 18,9 M€

Sur le plan locatif, bien que de nombreux départs de locataires soient venus peser sur le TOF en fin d'année 2024 et au cours de l'année 2025, le travail quotidien des équipes a permis de maintenir le taux d'occupation financier à 85,35%.

L'activité commerciale s'est maintenue à un niveau soutenu, témoignant de l'attractivité du patrimoine et de l'efficacité des équipes d'Asset Management dans un environnement locatif pourtant très concurrentiel.

Sur l'exercice, la SCPI Allianz Pierre enregistre la signature ou le renouvellement de 31 baux pour un total de 36 434 m² représentant une masse de loyers négociés de 7,6 M€

Les équipes d'Allianz Immovalor ont également travaillé à identifier des actifs pour la SCPI Allianz Pierre. Le contexte de marché actuel, marqué par des volumes d'investissement historiquement bas et une sélectivité accrue des investisseurs, offre des opportunités pour les acteurs disposant de capitaux et d'une vision de long terme.

Bien qu'aucune acquisition n'ait été finalisée au cours de l'exercice 2025, ce travail de sourcing intensif témoigne de notre volonté de ne saisir que les opportunités véritablement relatives pour le patrimoine, dans le respect de nos critères d'investissement exigeants.

Les opportunités envisagées visent au renforcement du patrimoine de la SCPI notamment son exposition à Paris intra-muros et aux localisations prime en métropole sur des actifs entièrement ou majoritairement loués pour une contribution locative immédiate. La granularité des opérations (20 à 50 M€) reste très importante afin de permettre une diversification efficace.

Le capital social

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

Le 5 mars 2012, elle est devenue société à capital variable et son capital social effectif s'élevait à 312 065 991 € divisé en 2 039 647 parts de 153 € chacune.

Le 19 avril 2012, après obtention du visa de l'AMF sous le n° 12-06 du 30 mars 2012, le capital de la SCPI a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 320 € pour une part. Le capital social nominal maximum fixé à 500 000 000 € a été porté à 700 000 000 € lors de l'assemblée des associés du 17 juin 2016, puis à 1 000 000 000 € lors de l'assemblée des associés du 29 juin 2020.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2025, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2025 à 780 039 441 € divisé en 5 098 297 parts réparties entre 25 422 associés. Ce montant a été publié au BALO du 26 janvier 2026.

Capital social maximum	1 000 000 000 €	
Capital effectif	780 039 441 €	(780 039 441 € au 31/12/2024)
Nombre de parts	5 098 297	(5 098 297 au 31/12/2024)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	25 422	(25 217 au 31/12/2024)

Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€) ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€) ⁽²⁾	Prix de souscription d'une part au cours de l'année (€) ⁽³⁾
2021	711 316 890	86 987 844	4 649 130	22 484	12 113 316	340
2022	762 240 186	116 608 950	4 981 962	24 011	14 762 358	340
2023	779 756 850	45 567 378	5 096 450	25 252	10 534 050	340
2024	780 039 441	6 704 756	5 098 297	25 517	6 172 820	340 / 320
2025	780 039 441	4 693 824	5 098 297	25 422	4 693 824	320

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2025, prime d'émission incluse, est de 46 938 240 € et le montant total des retraits s'établit à 42 244 416 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

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

Le marché des parts

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

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

Marché des souscriptions / retraits

• Souscriptions

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

SOUSCRIPTIONS		
	Prix de souscription	Valeur nominale
En € par part	320 €	
Décomposée		153 €
		167 €

* y compris commissions de souscription de 10 % HT.

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

• Retraits

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

	Prix de souscription	Diminution de 10 %*	Prix de retrait
Retraits	320 €	32 €	288 €

* correspondant à la commission de souscription HT.

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

Au cours de l'exercice 2025, la collecte totale s'est élevée à 46 938 240 € et a permis de satisfaire les demandes de retraits pour un montant de 42 244 416 €. **Au 31/12/2025, il y avait 24 281 parts en attente de retrait.**

Modalités des retraits

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

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

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

Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2025, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire.

Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Allianz Immovalor a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2025.

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

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 2025.

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

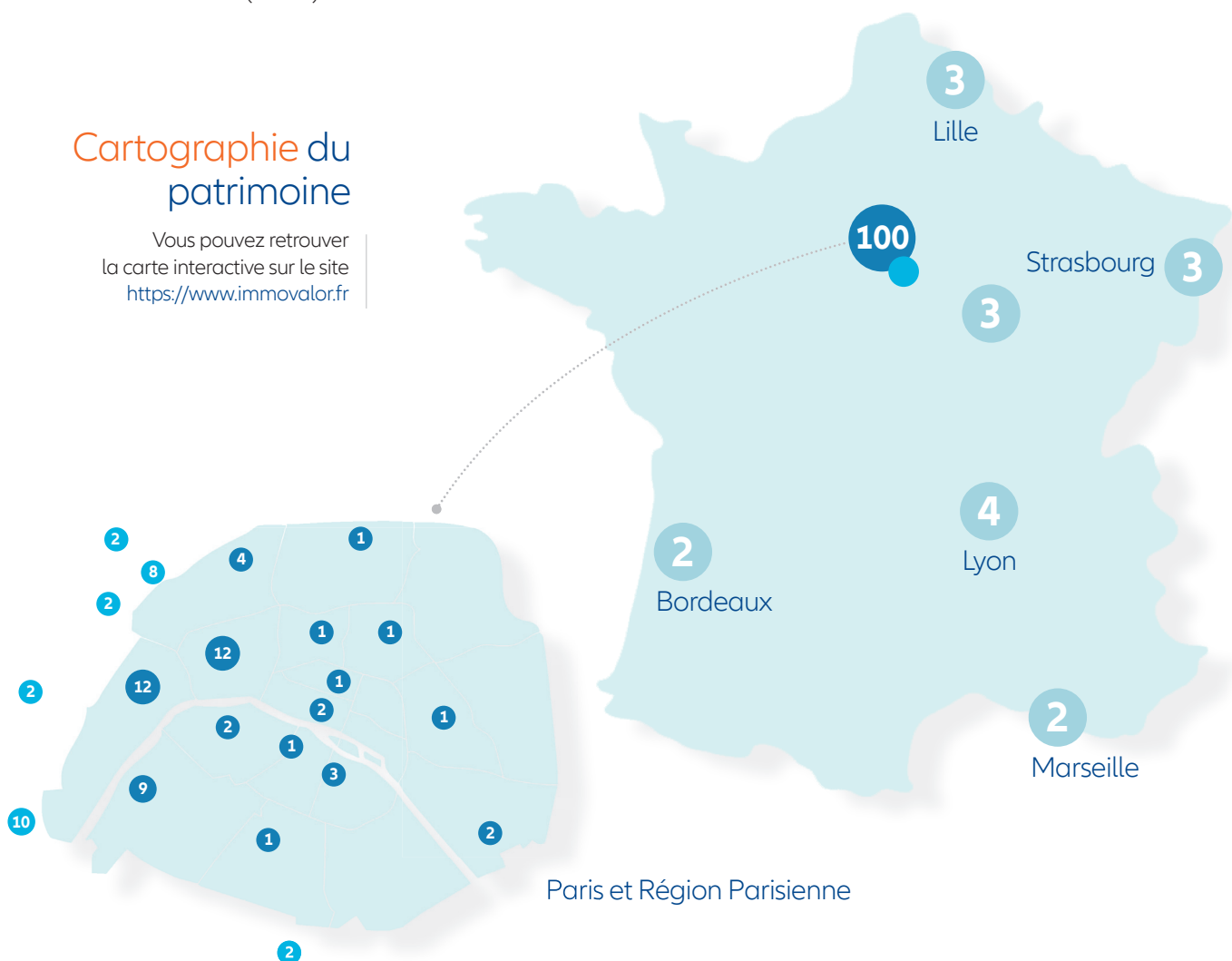
La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénale en expertise complète tous les six ans et sur pièces les années intermédiaires. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière. Les valeurs sont ensuite revues par l'expert interne à la société de gestion et validées par le comité de valorisation de la société de gestion. La valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais s'établit à 1 224 329 833 € au 31 décembre 2025 contre 1 318 856 004 € en 2024, soit :

- une baisse de - 7,17 %, après prise en compte des ventes réalisées dans l'année.
- une baisse de - 2,08 % à périmètre constant :

avec retrait des immeubles vendus en 2025 : cessions partielles à Paris – rue de Vaugirard (75015) et Suresnes – rue Chevreul (92150) et cessions à Paris – rue de la Renaissance (75008), à Paris – square Beaujon (75008), à Paris – rue Louis David (75016), à Boulogne-Billancourt – rue de Sèvres (92100), à Levallois-Perret – rue de Villiers (92300), à Nanterre – avenue Georges Clémenceau (92022), à Neuilly-sur-Seine – avenue Achille Peretti (92200), à Le Kremlin-Bicêtre – avenue Eugène Thomas (94270) et à Sèvres – avenue de la Cristallerie (92310).

Cartographie du patrimoine

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



Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2025 et 2024

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m ²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2024	Valeur d'expertise 2025
PARIS												
1er Arrondissement												
25 rue du Louvre	01/05/1998		Divers	1881	1 853	1 853	4 573 471	2 344 664	6 918 135	sept - 23		
9 boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	549	549	3 963 674	227 864	4 191 538	sept - 23		
2ème Arrondissement												
30 avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	225	809 504	384 015	1 193 519	sept - 23		
6ème Arrondissement												
82 boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	139	70	365 878	296	366 174	sept - 23		
7ème Arrondissement												
92 rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	127	731 755	2 421	734 176	sept - 23		
32 avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	394	394	1 478 429	5 431	1 483 860	sept - 23		
8ème Arrondissement												
8 rue la Boétie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	205	419 235	52 565	471 800	sept - 23		
20 avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	2 204	2 204	1 158 613	3 202 943	4 361 556	oct - 23		
5 rue de la Renaissance	01/04/1985	27/01/2025	Bureaux	1900			0	0	0	sept - 23		
174 boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	306	1 834 419	231 368	2 065 787	sept - 23		
10 square Jean Beujon	01/02/1998	24/07/2025	Bureaux	1905			0	0	0	sept - 23		
42 rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	389	389	308 484	341 004	649 488	sept - 23		
4 rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	481	481	2 037 045	329 078	2 366 124	sept - 23		
25 rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 553	1 553	6 274 802	1 724 532	7 999 333	sept - 23		
5-7-9 rue de Rome	06/06/2024		Bureaux	1945	2 373	2 373	30 330 000	123 556	30 453 556	nov - 24		
36-38-40 rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	1 502	1 502	1 674 723	458 226	2 132 949	sept - 23		
9ème Arrondissement												
20 bis rue Lafayette (indivision chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	2 965	1 483	1 986 411	2 407 312	4 393 723	sept - 23		
10ème Arrondissement												
44 quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	823	823	3 300 000	2 180 016	5 480 016	févr - 23		
11ème Arrondissement												
88 rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 464	1 464	739 378	242 528	981 906	sept - 23		
12ème Arrondissement												
83-85 rue Patay	05/11/2009		Bureaux	2011	2 499	2 499	12 000 000	455 391	12 455 391	févr - 23		
62-68 rue Jeanne d'Arc (indivision non chef de file 50%)	01/08/2023		Bureaux	2021	9 781	4 890	62 075 000	12 246	62 087 246	déc - 23		
14ème Arrondissement												
15-19 rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	583	1 250 000	27 353	1 277 353	févr - 23		
15ème Arrondissement												
36/38 avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	205	1 097 633	11 427	1 109 060	sept - 23		
1 place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	125	125	604 880	450	605 330	sept - 23		
2/2 bis Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 689	1 689	9 000 000	351 696	9 351 696	févr - 23		
12-14 rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	273	644 783	33 458	678 241	sept - 23		
110 boulevard de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	193	809 895	47 165	857 059	sept - 23		
18 rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	516	2 553 956	109 016	2 662 972	sept - 23		
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 206	1 206	1 204 502	856 258	2 060 760	oct - 23		
45 rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	468	621 992	106 365	728 357	sept - 23		
141 rue de Javel	02/02/2021		Commerce	2014	6 250	6 250	71 800 000	100 414	71 900 414	sept - 21		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2024	Valeur d'expertise 2025
PARIS												
16ème Arrondissement												
15 rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	635	635	4 000 000	35 733	4 035 733	sept - 23		
140/146 avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	39	39	381 123	500	381 623	sept - 23		
14 rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	186	1 086 870	13 439	1 100 309	sept - 23		
37 avenue D'Iena	01/11/1986		Bureaux	1965	400	400	1 966 592	163 259	2 129 851	sept - 23		
23 avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	192	180 652	23 367	204 019	sept - 23		
193 avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	123	62 504	500	63 004	sept - 23		
53 avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	355	355	617 419	354 117	971 536	sept - 23		
13-15 rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	545	1 341 551	141 665	1 483 217	sept - 23		
11 bis rue Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960			133 027	0	133 027	sept - 23		
25 avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 627	1 554 980	1 917 600	3 472 580	sept - 23		
2/4 rue Louis David	23/10/2002	18/02/2025	Bureaux	1957			0	0	0	sept - 23		
17ème Arrondissement												
32 rue d'Armaille	01/10/1984		Bureaux	1850	475	475	1 494 000	211 968	1 705 969	sept - 23		
40 bis rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	245	209 617	259 335	468 952	sept - 23		
36-38 rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	356	228 674	500	229 174	sept - 23		
30 rue de Chazelles	31/12/1999		Parkings				0	0	0			
18ème Arrondissement												
78/80 boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 251	9 251	53 923 000	1 192 761	55 115 761	nov - 25		
Total Paris					55 768	49 326	292 828 470	20 683 801	313 512 271		509 425 000	486 280 000
ILE-DE-FRANCE												
77 - TRILPORT												
86 avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	1980	2 617	2 617	3 150 000	7 150	3 157 150	oct - 24		
78 - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX												
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	7 087	7 087	14 250 000	1 675 665	15 925 665	oct - 25		
78 - SAINT-GERMAIN-EN-LAYE												
20 quater rue Schnapper	01/06/1987		Bureaux	1988	2 347	2 347	3 807 707	210 441	4 018 147	sept - 23		
78 - VERSAILLES												
53-55 rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 086	2 086	1 681 708	76 012	1 757 720	sept - 23		
45 rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	187	514 033	139 513	653 547	sept - 23		
91 - BOUSSY-SAINT-ANTOINE												
Val d'Yerres 2	01/01/2011		Commerce	1985	794	794	1 000 000	81 396	1 081 396	janv - 23		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT												
25 rue de Sèvres	27/03/1991	29/09/2025	Bureaux	1970			0	0	0	déc - 23		
91 rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	543	603 698	952	604 650	sept - 23		
64/66 rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	1 809	7 636 768	574 416	8 211 184	sept - 23		
50/52 rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	1 098	4 950 000	1 004 402	5 954 402	févr - 23		
49 rue de Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 630	1 630	6 021 368	1 067 381	7 088 749	sept - 23		
67 rue de Bellevue	30/12/1999	29/09/2025	Parkings				0	0	0			
130/136 rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	7 721	39 260 593	1 003 932	40 264 525	déc - 23		
52/54 rue de Bellevue	21/11/1991	29/09/2025	Parkings				0	0	0			
110 - 112 boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 102	1 102	3 000 197	412 771	3 412 967	sept - 23		
127-129 rue d'Agues-seau	17/03/2003		Bureaux	1988	4 187	4 187	17 600 000	1 908 093	19 508 093	sept - 23		
92 - CHATILLON												
140/166 avenue de la République (indivision chef de file 50%)	21/02/2019		Bureaux		20 143	10 072	61 475 000	125 201	61 600 201	sept - 24		
92 - CLICHY-SUR-SEINE												
6 rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 160	1 160	1 779 571	275 994	2 055 565	sept - 23		
92 - COURBEVOIE												
52/54 rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	1 940	1 940	7 346 471	123 279	7 469 749	sept - 23		
2 boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	1 972	6 500 000	1 103 188	7 603 188	sept - 23		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2024	Valeur d'expertise 2025
ILE-DE-FRANCE												
92 - LEVALLOIS PERRET												
16 rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 377	1 377	3 507 429	751 039	4 258 468	sept - 23		
16 rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux	1989	866	866	3 659 434	488 703	4 148 137	sept - 23		
38 rue de Villiers	01/01/2011	22/05/2025	Bureaux	1987			0	0	0	févr - 23		
70 rue Marius AUFAN	19/03/2013		Bureaux	1990	1 994	1 994	9 650 000	69 508	9 719 508	sept - 23		
14 place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018		Bureaux	1992	5 996	5 996	36 955 051	2 450 966	39 406 017	sept - 23		
41/43 Avenue Aristide Briand	19/03/2013		Parkings				0	0	0			
91/95 rue Anatole France	19/03/2013		Parkings				0	0	0			
40 rue Chaptal	19/03/2013		Parkings				0	0	0			
92 - MONTRouGE												
11/19 rue de la Vanne	29/11/2019		Bureaux		19 290	19 290	110 000 000	273 529	110 273 529	oct - 25		
92 - NANTERRE												
126 avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	15/04/2025	Bureaux	1987			0	0	0	déc - 23		
92 - NEUILLY-SUR-SEINE												
173 avenue Achille Peretti	23/12/2003	07/03/2025	Bureaux	1972			0	0	0	sept - 23		
11 boulevard Jean Mermoz	23/02/2023		Bureaux	2023	2 861	2 861	44 851 260	23 090	44 874 350	juil - 23		
92 - SEVRES												
6/8 avenue de la Cristallerie	01/01/2011	17/12/2025	Bureaux	1980			0	0	0	déc - 23		
92 - SURESNES												
10 rue Chevreul	20/10/2015	Partielle	Bureaux	1992	2 220	2 220	8 180 893	93 028	8 273 920	sept - 21		
28 rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	2 639	17 000 000	1 160 895	18 160 895	sept - 21		
93 - BAGNOLET												
1 rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	4 826	2 199 160	810 236	3 009 396	sept - 23		
93 - MONTREUIL												
66 rue de Lagny / 27 rue Cuvier	10/05/2022		Bureaux	2024	9 712	9 712	85 229 554	76 487	85 306 041	oct - 24		
93 - NOISY-LE-GRAND												
409 place Gustave Courbet	01/01/2016		Bureaux	1986	4 639	4 639	9 500 000	232 564	9 732 564	sept - 21		
93 - ROMAINVILLE												
110 avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	7 751	18 078 950	2 364 435	20 443 385	oct - 24		
93 - SAINT-OUEN												
2 rue Paulin Talabot (indivision non chef de file 40 %)	14/12/2022		Bureaux	2008	15 927	6 371	44 760 000	13 741	44 773 741	juil - 23		
94 - CACHAN												
8 rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 805	1 805	3 538 148	373 419	3 911 567	sept - 23		
94 - CHARENTON-LE-PONT												
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 262	5 262	29 100 000	182 248	29 282 248	oct - 22		
94 - CRETEIL												
2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	5 276	15 184 000	128 530	15 312 530	oct - 23		
94 - FONTENAY SOUS BOIS												
PERIPOLIS II 16 avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	8 019	1 604	4 386 839	550 946	4 937 784	sept - 23		
94 - LE KREMLIN-BICETRE												
21 avenue Eugène Thomas (indivision non chef de file 50%)	01/04/1990	14/11/2025	Divers	1989	6 002	3 001	0	0	0	sept - 23		
94 - ORLY*												
2-10 rue des Oliviers	01/06/1994	16/12/2022	Entrepôts	1974		-	0	0	0	sept - 18		
94 - VINCENNES												
Avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 127	1 127	1 067 143	944 479	2 011 622	juil - 23		
Total Ile-de-France					166 010	136 966	627 424 973	20 777 626	648 202 599		575 096 004	513 414 833

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction / reconstruction	Surface en m²	Surface en QP indivise	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagements	Valeur comptable	Date dernière visite expert	Valeur d'expertise 2024	Valeur d'expertise 2025
Région												
06 - ANTIBES												
Angle 1ère et 2ème Avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	216	614 000	9 120	623 120	août - 23		
06 - BIOT												
776 rue Albert Caquot	28/01/2022		Bureaux	2021	9 409	9 409	45 810 000	59 240	45 869 240	sept - 22		
13 - AIX-LES-MILLES												
450 avenue Galilée	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	2 747	5 900 000	139 257	6 039 257	févr - 23		
17 - TONNAY-CHARENTE												
Lieudit La Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 616	7 616	2 614 981	1 252 690	3 867 671	févr - 23		
31 - TOULOUSE												
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	9 488	16 900 000	74 427	16 974 427	oct - 21		
33 - MERIGNAC												
3 Impasse Rudolf Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	2 092	4 538 780	103 082	4 641 862	sept - 23		
15-17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	9 534	17 800 000	291 721	18 091 721	sept - 21		
44 - NANTES												
20 rue Crébillon	24/10/2017		Commerce	2018	2 112	2 112	11 761 428	469 737	12 231 165	juil - 23		
59 - LOOS-LEZ-LILLE												
220 avenue de la Recherche	04/11/2010		Bureaux	2007	11 741	11 741	27 484 600	411 745	27 896 345	sept - 23		
62 - CALAIS												
32 rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	1 553	2 850 000	22 500	2 872 500	févr - 23		
62 - EPERLECQUES												
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	5 097	3 150 000	-78 764	3 071 236	juil - 23		
67 - SCHILTIGHEIM												
11A/11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	3 905	3 905	9 465 700	58 653	9 524 353	sept - 21		
67 - STRASBOURG												
3 rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	540	540	533 038	92 759	625 797	août - 23		
68 - MULHOUSE												
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	4 408	1 102	5 182 679	0	5 182 679	oct - 23		
69 - LYON												
20 place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 733	2 733	7 897 198	562 892	8 460 090	août - 23		
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	3 823	3 823	26 420 000	177 982	26 597 982	sept - 22		
69 - SAINT-PIERRE												
575/655 allée des Parcs	10/12/2018		Bureaux	2015	5 886	5 886	19 100 000	112 827	19 212 827	oct - 24		
69 - VAULX-EN-VELIN												
10 avenue des Canuts	18/02/2021		Bureaux	2011	10 192	10 192	40 775 000	119 612	40 894 612	oct - 22		
72 - LA FLECHE												
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 728	4 430 000	7 974	4 437 974	juil - 23		
84 - AVIGNON												
ZAC du Pôle Technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 228	1 228	2 230 000	184 449	2 414 449	févr - 23		
ZAC du Pôle Technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 245	1 245	2 200 000	20 692	2 220 692	févr - 23		
86 - MORTON												
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	2 519	9 710 000	0	9 710 000	nov - 25		
90 - ANDELNANS												
Centre Commercial Cora	01/01/2011		Commerce	2004	793	793	1 150 000	0	1 150 000	févr - 23		
Total région					103 605	100 299	268 517 405	4 092 595	272 610 000		234 335 000	224 635 000
TOTAL ALLIANZ PIERRE					325 383	286 591	1 188 770 848	45 554 021	1 234 324 870		1 318 856 004	1 224 329 833

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 en € (en valeur vénale)

2025	Bureaux	Activités et entrepôts	Commerces	Habitation	Divers	Valeur vénale
Paris	382 315 000	40 030 000	52 445 000	9 680 000	1 810 000	486 280 000
Boulogne / Neuilly / Levallois	185 890 000	2 810 000	1 500 000	3 310 000	-	193 510 000
Reste Ile-de-France	291 125 333	11 120 000	20 855 660	1 330 000	243 840	324 674 833
Régions	179 190 000	-	28 925 000	-	11 750 000	219 865 000
TOTAL	1 038 520 333	53 960 000	103 725 660	14 320 000	13 803 840	1 224 329 833

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1 224 329 833 €)

2025	Bureaux	Activités et entrepôts	Commerces	Habitation	Divers	Valeur vénale
Paris	31,23%	3,27%	4,28%	0,79%	0,15%	39,72%
Boulogne / Neuilly / Levallois	15,18%	0,23%	0,12%	0,27%	-	15,81%
Reste Ile-de-France	23,78%	0,91%	1,70%	0,11%	0,02%	26,52%
Régions	14,64%	-	2,36%	-	0,96%	17,96%
TOTAL	84,82%	4,41%	8,47%	1,17%	1,13%	100,00%

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique

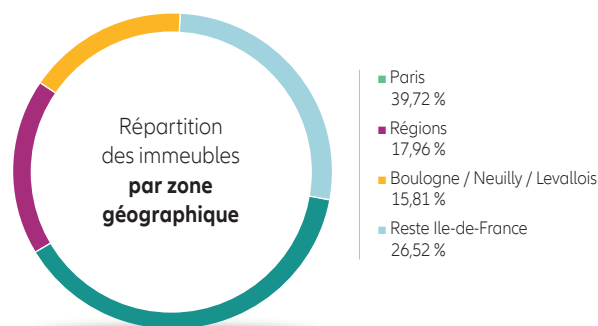
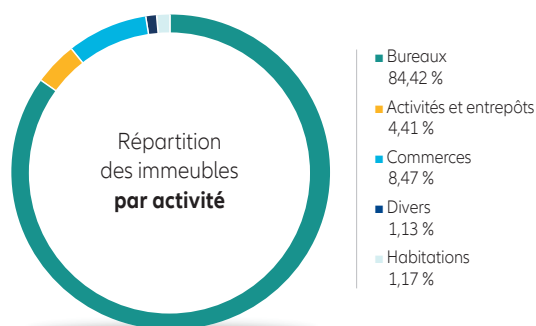


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2025 (en €)

Récapitulatif des placements immobiliers*	Valeurs comptables 2025	Valeurs estimées 2025	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024
Terrains et constructions locatives				
Habitations	8 083 024	14 320 000	7 817 460	13 070 000
Bureaux	1 089 194 372	1 038 520 333	1 124 821 285	1 128 451 268
Commerces	66 893 562	103 725 660	67 402 748	103 490 660
Activités-Entrepôts	58 643 874	53 960 000	60 345 632	55 075 236
Divers	11 342 471	13 655 840	19 397 780	18 620 840
Parkings	167 566	148 000	213 182	148 000
TOTAL GENERAL	1 234 324 870	1 224 329 833	1 279 998 088	1 318 856 004

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

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

Cessions

En 2025, votre SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage et de rotation du portefeuille. Les actifs placés à la vente sont sélectionnés sur la base de leur risque immédiat ou potentiel pour le rendement financier du patrimoine. Onze cessions (dont 2 partielles) ont été réalisées (71 198 376 €) pour une valeur globale supérieure de 14,05 % à la valeur vénale d'expertise de 2024 (62 425 000 €). La plus-value comptable (18 878 350 €) est de 39,89 % par rapport au prix d'acquisition (47 322 736 €).

La liste des cessions se présente comme suit :

Adresse	Date d'acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m ²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2024	Prix de vente net vendeur	Date de la cession	Plus ou moins value nette
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)									
25 rue de Sèvres	05/06/1998	27	Bureaux	252 m ²	999 876 €	920 000 €	1 060 000 €	29/09/2025	-25 285 €
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)									
52 rue de Bellevue	05/06/1998	27	Parking		9 147 €		10 000 €	29/09/2025	653 €
BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)									
67 rue de Bellevue	05/06/1998	27	Parking		46 192 €		30 000 €	29/09/2025	-16 792 €
LE KREMLIN-BICÊTRE (94270)									
21 avenue Eugène Thomas	11/10/1999	26	Monovalent	6 002 m ²	5 326 575 €	3 795 000 €	3 750 000 €	14/11/2025	-1 698 450 €
LEVALLOIS-PERRET (92300)									
38 rue de Villiers	06/07/2011	13	Bureaux	1 954 m ²	9 201 312 €	9 990 000 €	9 219 000 €	22/05/2025	-516 963 €
NANTERRE (92022)									
126 avenue Geroges Clémenceau	05/06/1998	26	Bureaux	1 428 m ²	2 287 649 €	990 000 €	1 620 000 €	15/04/2025	-700 431 €
NEUILLY-SUR-SEINE (92200)									
173 avenue Achille Peretti	23/12/2003	21	Bureaux	1 239 m ²	7 138 033 €	12 700 000 €	13 025 000 €	07/03/2025	4 810 502 €
ORLY (94150)*									
2-10 rue des Oliviers			Entrepôts					16/12/2025	-5 239 €
PARIS (75008)									
5 rue de la Renaissance	30/04/1985	39	Bureaux	132 m ²	334 230 €	1 570 000 €	1 870 000 €	27/01/2025	1 371 793 €
PARIS (75008)									
10 square Beaujon	11/10/1999	25	Bureaux	596 m ²	2 049 036 €	7 720 000 €	9 000 000 €	24/07/2025	6 113 497 €
PARIS (75016)									
2/4 rue Louis David	23/10/2002	22	Bureaux	1 451 m ²	7 916 499 €	16 400 000 €	21 285 000 €	18/02/2025	11 743 198 €
SÈVRES (92310)									
6/8 avenue de la Cristallerie	30/09/2008	17	Bureaux	3 585 m ²	10 856 684 €	7 720 000 €	9 179 577 €	17/12/2025	-2 115 916 €
SURESNES (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	9	Bureaux	137 m ²	567 032 €	341 248 €	567 439 €	21/02/2025	-38 832 €
SURESNES (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	9	Bureaux	139 m ²	590 472 €	278 752 €	582 360 €	12/06/2025	-43 385 €
TOTAL VENTES 2025				16 916 m²	47 322 736	62 425 000	71 198 376		18 878 350

* Propriété cédée le 26/12/2022 dont la SCPI a conservé la jouissance pour 3 années.

Acquisitions

Les équipes d'Allianz Immovalor travaillent activement à identifier des actifs pour la SCPI Allianz Pierre dans le contexte de marché qui reste favorable à l'investissement. Pour le compte de la SCPI Allianz Pierre, Allianz Immovalor est entrée en exclusivité sur deux opérations qui permettront de renforcer l'exposition de la SCPI à Paris intra-muros.

Patrimoine immobilier indirect

La SCPI Allianz Pierre détient des actions de deux OPPCI (organismes professionnels de placement collectif immobilier) non contrôlés (% de détention < 50 %) pour un montant total estimé de 2 519 570,00 € en 2025 à comparer à 2 603 281,00 € en 2024.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2024 (€)	Diminution de capital (€)	Provision dépréciation titre (€)	Valeur comptable 2025 (€)	Valeur estimée 2024 (€)*	Valeur estimée 2025 (€)*	Quote part détenue	Dividendes 2025 (€)
OPCI Tikéhau Real Property I	Tikéhau Investment management	566 610,94		37 620,00	528 990,94	566 610,00	528 990,00	7,41%	-
OPCI Primavera	Allianz Immovalor	1 867 237,69			1 867 237,69	2 036 671,00	1 990 580,00	4,49%	80 992,28
TOTAL		2 433 848,63		37 620,00	2 396 228,63	2 603 281,00	2 519 570,00		80 992,28

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

L'OPPCI Tikéhau Real Property I poursuit la vente de son patrimoine conformément à la stratégie du fonds.

Une dotation nette de provision sur dépréciation a été constatée pour un montant de 37 620 € afin de refléter la valeur estimée des titres en fin d'année.

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

Transparisation de l'OPPCI Primavera

Type d'actifs	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Parkings	Résidence services	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	-	267 902,16	42 280,68	4 826,00	10 374,17		892,00	326 275,01
Prix d'acquisition à l'acte hors droits (en €)	-	1 052 885 045	119 270 146	2 199 160	14 283 471	133 027	2 406 477	1 191 177 325
Valeurs estimées du patrimoine (en €)	14 320 000	1 038 520 333	103 725 660	53 960 000	13 655 840	148 000	2 411 927	1 226 741 760

Financements mis en place (en €)

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

Résultats retenus en pourcentage de détention (en €)

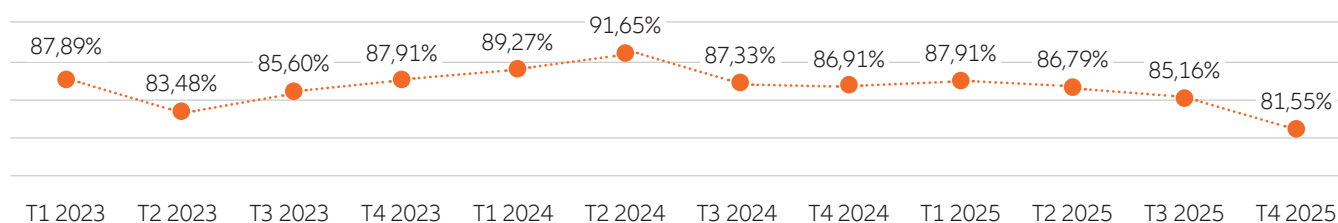
	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	64 245 080	133 638	64 378 718
Charges non récupérables	-6 586 246	-1 125	-6 587 371
Impact des douteux	-718 735	-	-718 735
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	-6 647 357	-7 773	-6 655 130
Autres charges d'exploitation	-2 144 009	-68 838	-2 212 848
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-	-13 795	-13 795
Autres charges financières	-53 481	-	-53 481
Produits financiers	2 366 200	2 204	2 368 404
Composant du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	-	-	-

Gestion des immeubles

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année, selon la méthode ASPIM, s'élève à 85,35 % à comparer à 88,80 % en 2024. Sur l'exercice, il passe de 87,91 % au premier trimestre, à 86,79 % au deuxième trimestre, à 85,16 % au troisième trimestre pour atteindre 81,55 % en fin d'exercice.

TOF par trimestre depuis 2023



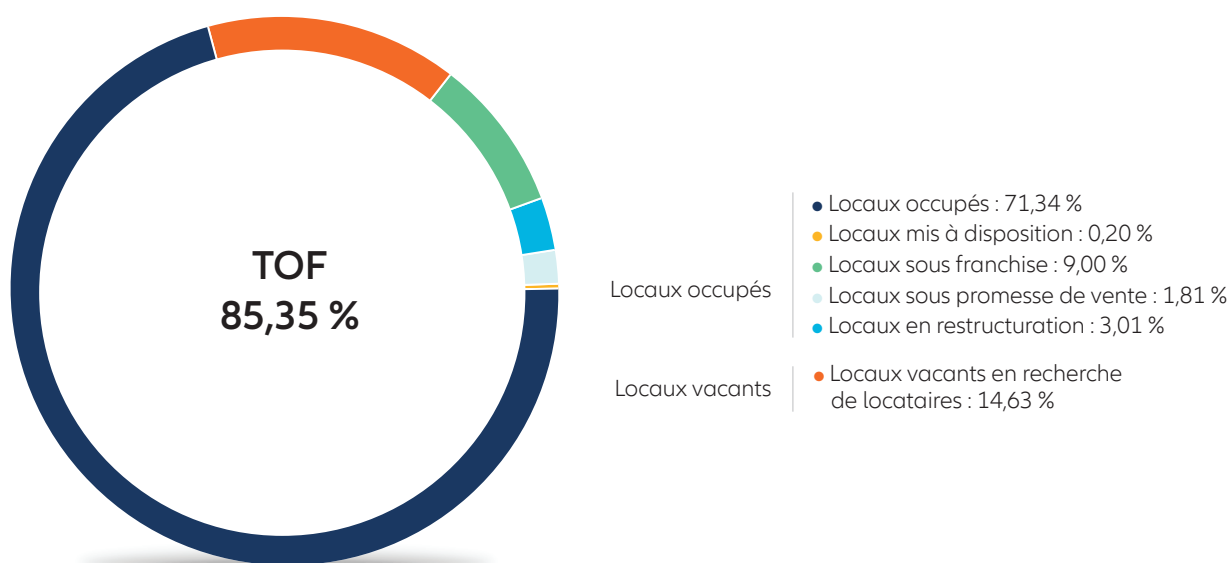
Relocations

La masse de loyers négociés (nouveaux baux et renouvellements) est en diminution de 24,52 % soit 7 753 534 € en 2025 (36 434 m² soit 26 877 m² en quote-part indivise), comparée à 2024 avec 10 271 922 € (32 488 m²). Bien qu'en baisse par rapport à 2024, ce volume agrégé est à comparer également aux années précédentes : 11 712 029 € (37 907 m²) en 2023 et 8 828 339 € (28 270 m²) en 2022.

CP	Ville	Adresse	Type de locaux	Date de signature	Typologie	Type de bail	Surface du bail m²
75001	Paris	25 rue du Louvre	Bureaux	15/05/2025	Entrée	Commercial	390
75001	Paris	25 rue du Louvre	Appartement	23/07/2025	Entrée	Habitation	24
75001	Paris	25 rue du Louvre	Bureaux	19/09/2025	Entrée	Commercial	258
75001	Paris	25 rue du Louvre	Bureaux	08/09/2025	Entrée	Commercial	131
75008	Paris	42 rue de Lisbonne	Bureaux	20/06/2025	Entrée	Commercial	394
75008	Paris	5-7-9 rue de Rome	Appartement	10/07/2025	Entrée	Habitation	37
75008	Paris	5-7-9 rue de Rome	Commerce	30/12/2025	Renouvellement	Commercial	109
75013	Paris	83-85 rue Patay	Bureaux	30/12/2025	Renouvellement	Commercial	2 571
75017	Paris	40 bis rue Cardinet	Bureaux	11/12/2025	Renouvellement	Commercial	245
PARIS							4 160
78100	Saint-Germain-en-Laye	20 quater rue Schnapper	Bureaux	25/02/2025	Entrée	Commercial	746
78180	Montigny-le-Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	23/09/2025	Entrée	Commercial	370
78180	Montigny-le-Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	31/12/2025	Extension	Commercial	2 997
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	14/02/2025	Renouvellement	Commercial	95
92100	Boulogne-Billancourt	50/52 rue Reinhardt	Bureaux	12/03/2025	Renouvellement	Civil	1 149
92120	Montrouge	11/19 rue de la Vanne	Bureaux	30/06/2025	Entrée	Commercial	264
92200	Neuilly-sur-Seine	11 Boulevard Jean Mermoz	Appartement	16/07/2025	Entrée	Civil	93
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	08/12/2025	Entrée	Commercial	131
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	24/06/2025	Entrée	Commercial	1 067
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	24/09/2025	Cession de bail	Commercial	4 001
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	08/09/2025	Entrée	Commercial	722
93400	Saint-Ouen	2 rue Paulin Talabot	Bureaux	31/12/2025	Renouvellement	Commercial	15 928
94000	Créteil	2 à 10 rue Claude Nicoles Ledoux	Bureaux	03/12/2025	Entrée	Commercial	207
94220	Charenton-le-Pont	14 place de la Coupole	Bureaux	31/03/2025	Renouvellement	Commercial	795
94220	Charenton-le-Pont	14 place de la Coupole	Bureaux	13/10/2025	Renouvellement	Commercial	776
94230	Cachan	8 rue François Delage	Bureaux	12/06/2025	Renouvellement	Commercial	974
REGION PARISIENNE							30 315
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Commerce	24/11/2025	Entrée	Civil	-
67300	Schiltigheim	11A/11B rue de Madrid	Bureaux	28/02/2025	Entrée	Commercial	119
67300	Schiltigheim	11A/11B rue de Madrid	Bureaux	16/04/2025	Entrée	Commercial	172
68100	Mulhouse	cours des Maréchaux	Commerce	10/01/2025	Entrée	Dérogatoire	86
68100	Mulhouse	cours des Maréchaux	Commerce	10/09/2025	Entrée	Dérogatoire	13
69800	Saint-Priest	575/655 allée des Parcs	Bureaux	08/04/2025	Renouvellement	Commercial	1 569
Province							1 959
Total en m²							36 434
Total loyers							7 613 726

Vacance

- La vacance financière en 2025 représente 25 823 303,94 € à comparer à 18 717 161,46 € en 2024, soit une hausse de + 37,97 %, répartie comme suit : 182 085,82 € de mise à disposition, 8 109 948,88 € en franchise, 1 630 582,92 € d'immeubles sous promesse de vente, 2 715 249,00 € en restructuration, et 13 185 437,32 € en commercialisation. Les propriétés qui génèrent le plus de vacance sont situées à Montrouge (rue de la Vanne), à Boulogne-Billancourt (rue Silly) et à Loos-lez-Lille (avenue de la Recherche).
- La répartition annuelle de la vacance financière évolue parallèlement aux efforts des équipes en matière de commercialisation, travaux et investissements. Elle se décompose en une part de locaux mis à disposition pour 0,20 % (0,98 % en 2024), une part de franchise de loyers pour 9,00 % (5,57 % en 2024), une part de locaux sous promesse de vente pour 1,81 % (0,03 % en 2024), une part de locaux en restructuration pour 3,01 % (2,32 % en 2024) et une part de locaux en cours de commercialisation pour 14,63 % (11,20 % en 2024).



Au 31 décembre 2025, les lots vacants hors franchises représentent une surface de 84 839,62 m² :

Code postal	Ville	Adresse	Typologie	Vacance en m ²
75001	Paris	25 rue du Louvre	Appartements / Commerce	349
75008	Paris	20 avenue Franklin Roosevelt	Bureaux	19
75008	Paris	25 rue de Liège	Bureaux	25
75008	Paris	5-7-9 rue de Rome	Appartements	560
75018	Paris	78/80 boulevard Ney	Bureaux	2 382
PARIS				3 336
78000	Versailles	53-55 rue de la Paroisse	Appartements	213
78100	Saint-Germain-en-Laye	20 quater rue Schnapper	Bureaux	353
78180	Montigny-le Bretonneux	60 avenue du Centre	Bureaux	4 543
91807	Boussy-Saint-Antoine	Val d'Yerres 2	Locaux Commerciaux	746
92100	Boulogne-Billancourt	64/66 rue Escudier	Bureaux	247
92100	Boulogne-Billancourt	130/136 rue de Silly	Bureaux	6 720
92120	Montrouge	11/19 rue de la Vanne	Bureaux	15 981
92150	Suresnes	10 rue Chevreul	Bureaux	1 456
92300	Levallois-Perret	16 rue Antonin Raynaud	Bureaux	224
92300	Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	Bureaux	1 745
92320	Châtillon	140/166 avenue de la République	Bureaux	9 469 ^(*)
92400	Courbevoie	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Bureaux	2 062
92400	Courbevoie	2 Bd Georges Clémenceau	Bureaux	1 972
93160	Noisy-le-Grand	409 place Gustave Courbet	Bureaux	2 893
93230	Romainville	110 avenue Gaston Roussel	Bureaux	637
94000	Créteil	2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	Bureaux	2 321
94220	Charenton-le-Pont	14 place de la Coupole	Bureaux	641
94230	Cachan	8 rue François Delage	Bureaux	679
94300	Vincennes	avenue de Paris	Bureaux	59
REGION PARISIENNE				52 959
17430	Tonnay-Charente	lieu-dit la Fraternité	Locaux Commerciaux	4 922
31300	Toulouse	ZAC de Saint-Martin	Bureaux	2 416
33700	Mérignac	15-17 rue de Thalès	Bureaux	3 252
44000	Nantes	20 rue Crébillon	Locaux Commerciaux	377
59120	Loos-Lez-Lille	220 avenue de la Recherche	Bureaux	11 741
62100	Calais	32 rue Descartes	Bureaux	1 562
62910	Eperlecques	rue de Bleue Maison	Locaux Commerciaux	115
67300	Schiltigheim	11A/11B rue de Madrid	Bureaux	229
68100	Mulhouse	cours des Maréchaux	Locaux Commerciaux	424
69001	Lyon	20 place Louis Pradel	Bureaux	386
69800	Saint-Priest	575/655 allée des Parcs	Bureaux	1 502
84000	Avignon	ZAC du Pôle Technologique	Bureaux	1 237
84000	Avignon	ZAC du Pôle Technologique	Bureaux	384
PROVINCE				28 545
Total vacance en m ²				84 840

(*) Soit 4 735 m² en quote-part indivise.

Répartition des risques locatifs

Sur un total de 286 locataires, les 10 premiers locataires représentent 33,39 % des loyers.

Par ailleurs, 55 % des baux conclus ont une maturité à plus de 5 ans (57 % en 2024).

La **WALB** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances (> 5 mois) **est de 2 ans et 2 mois** comme en 2024.

La **WALT** ou durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux **est de 4 ans et 10 mois** comme en 2024.

Produits immobiliers

Les produits immobiliers s'élèvent à 68 839 272,18 € en 2025 à comparer à 80 194 071,49 € en 2024. Cette baisse de 11 354 799,31 € (14,16 %) s'explique comme suit :

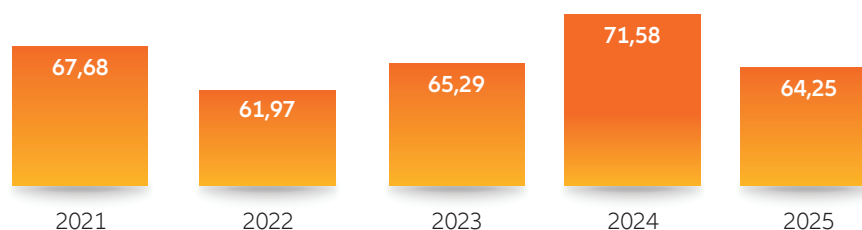
Loyers :

Les loyers facturés en 2025 diminuent de 10,25 % (7 335 640,88€) et s'élèvent à 64 245 079,77 € à comparer à 71 580 720,65 € en 2024. La variation se décompose ainsi :

en k€	Variation revenus locatifs
-2 889	Acquisitions et cessions
-2 082	Résiliations des baux (y compris renégociations)
-2 186	Nouveaux baux et franchises
-179	Variation d'indice, baux renégociés et indemnités
-7 336	Variation globale

Les principales pertes de loyers du fait de résiliations sont intervenues à Montrouge (rue de la vanne) pour 2 934 k€, à Paris (boulevard Ney).

Evolution des loyers facturés (en M€)



Autres produits immobiliers :

Les produits immobiliers hors loyers s'élèvent à 4 594 192,41 € en 2025, à comparer à 8 613 350,84 € en 2024 (soit une évolution de - 46,66 %) et sont composés :

- Des produits ayant en contrepartie une charge pour 2 221 101,49 € dont - 13 295 027,82 € sur exercices antérieurs (6 281 146,50 € en 2024) composés de taxes bureaux, d'impôts fonciers, d'assurances et de charges récupérables,
- Des charges forfaitaires facturées pour 697 472,05 € (273 205,98 € en 2024),
- De produits annexes pour 75 975,93 € (1 262 860,78 € en 2024).
- D'une reprise de provision pour travaux de 1 599 642,94 €.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 11 180 438,73 € en 2025, à comparer à 20 041 388,46 € en 2024, soit une baisse de 44,21 %. Ces charges se décomposent comme suit :

- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 2 453 287,09 € dont – 13 263 196,97 € sur exercices antérieurs (6 344 862,39 € en 2024), dont impôts fonciers, taxes sur les bureaux, assurances et charges récupérables,
- Impôts et taxes non récupérés pour 3 800 347,65 € (2 717 457,06 € en 2024) correspondant aux impôts fonciers pour 2 304 647,78 €, à la taxe sur les bureaux pour 1 063 927,53 €, à la CVAE pour 185 423,00 €, à de la TVA non récupérable pour 40 497,04 € et aux assurances non récupérées pour 205 852,30 €,
- de charges d'entretien non récupérables pour 425 520,92 € (5 548 263,68 € en 2024),

- de gros travaux d'entretien pour 3 183 812,68 € (3 087 112,37 € en 2024),
- de dotation aux provisions pour travaux de 769 648,52 € (pour une dotation nette de 1 804 137,58 € en 2024), sur la base du plan quinquennal,
- de dotations aux amortissements des immobilisations corporelles de 426 003,65 € (445 478,10 € en 2024) concernant l'usufruit d'Orly,
- des honoraires d'expertises pour 117 372,00 € (76 647,96 € en 2024), en application des barèmes de l'expert,
- de la contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour 4 446,22 € (17 429,32 € en 2024).

Résultat de l'activité immobilière

Au total, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 57 658 833,45 € à comparer à 60 152 683,03 € en 2024, soit une diminution de 4,15 % s'expliquant principalement par la baisse des loyers et la hausse des impôts non récupérés qui sont partiellement compensées par une diminution des charges d'entretien du patrimoine.

Travaux réalisés en 2025 (en €)

Dans le cadre de sa politique de maintien du patrimoine au niveau de qualité exigé, outre les travaux de gros entretien auxquels elle a consacré 3 183 812,68 € inscrits en charges de l'exercice (OPEX), votre société a aussi réalisé et payé 3 318 374,45 € de travaux d'amélioration (CAPEX), inscrits en immobilisations. Au total, les dépenses de travaux représentent 6 502 187,13 €. Cinq immeubles totalisent 47,64 % des travaux sur l'exercice 2025.

Ville	Adresse	Date acquisition	Désignation des travaux	OPEX (en €)	CAPEX (en €)	Total dépenses 2025 (en €)
Levallois-Perret	14 place Marie-Jeanne Bassot	28/06/2018	Ravalement, création de terrasse, aménagement intérieur.	301 592	933 186	1 234 778
Paris	25 rue du Louvre	01/05/1998	Rénovation de bureaux, remplacement des fenêtres.	114 727	463 533	578 260
Montigny-le-Bretonneux	60 avenue du Centre	22/12/2014	Remise en état des bureaux.	250 952	315 044	565 996
Orly	2-10 rue des oliviers	01/06/1994	Engagement travaux selon acte de vente.	409 564	0	409 564
Paris	83-85 rue Patay	05/11/2009	Remplacement étanchéité.	83 813	224 982	308 795
	AUTRES		Divers travaux CAPEX et OPEX.	2 023 164	1 381 629	3 404 793
Total				3 183 813	3 318 374	6 502 187

Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Classification SFDR et Taxonomie

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

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

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

Historique

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

Sécurité

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

Digitalisation

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

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

Environnement

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

2015

Intégration des enjeux énergétiques

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

- Les premières certifications Breeam In Use du patrimoine, notamment les immeubles de bureaux détenus en pleine propriété dont la surface est supérieure à 1 800 m². Passé à 1 200 m² en 2018, ce seuil est désormais à 1 000 m².
- Les premières installations de recharge pour véhicules électriques (IRVE) sur nos actifs.
- L'élaboration et le suivi conjoint des annexes environnementales et de leurs objectifs avec les locataires de plus de 2 000 m².

2018

Politique du premier mètre

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

2022

Une démarche ESG globale créatrice de valeur extra financière

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

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

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

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

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

Décret tertiaire

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

Conformément à sa politique en matière de RSE et afin de satisfaire à l'exigence réglementaire du décret tertiaire, gage de pérennisation de la valeur des actifs immobiliers, Allianz Immovalor s'est, dans un premier temps, dotée d'un outil de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des caractéristiques ESG des immeubles.

La nouvelle plateforme mise en place permet aux équipes opérationnelles de collecter et de centraliser l'ensemble des données ESG de chaque immeuble afin de déterminer des objectifs réalistes adaptés à chacun des actifs.

En 2025, Allianz Immovalor collecte 55% de données de consommations des locataires automatiquement via les compteurs connectés installés dans les immeubles. Ces données ont permis de réaliser les déclarations annuelles réglementaires dans le cadre du décret tertiaire.

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

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

Engagement vis-à-vis des parties prenantes

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

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

- Invitation à signer l'annexe ESG d'Allianz Immovalor lors de la signature ou le renouvellement de tout nouveau bail ;
- Mise en place d'une plateforme d'Energy Management pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles à laquelle les locataires peuvent avoir accès ;
- Incitation auprès de l'ensemble des locataires tertiaires d'Allianz Immovalor à communiquer les consommations d'énergie et d'eau de leurs locaux privatifs, dans le but d'assurer un suivi global et exhaustif des consommations et d'identifier des pistes de réduction ;
- Au même titre que les prestataires externes, les relations contractuelles d'Allianz Immovalor avec ses locataires font l'objet d'un suivi.

Politique de labélisation du patrimoine immobilier

La SCPI Allianz Pierre continue dans le cadre d'une démarche volontariste de certifier les immeubles de son patrimoine. Dans un souci d'optimisation de ces certifications, Allianz Immovalor a fait le choix de restreindre les nouvelles certifications et leur renouvellement aux actifs stratégiques ou faisant l'objet d'enjeux spécifique notamment sur le plan de la commercialisation.

	Certifications au 31/12/2024	Certifications au 31/12/2025 <i>(Sont incluses les certifications en cours de renouvellement)</i>
BREEAM IN USE		
Actifs	35	19
Surfaces	108 705 m ²	154 912 m ²

Breeam in use (p.1)

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

Travaux de gros entretien

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

- d'une part les dépenses de gros entretien planifiées qui représentent des charges sur les exercices à venir et font l'objet de provisions chaque année. Fin 2025, le total prévu sur 5 ans est estimé à 1 412 975,58 € dont 794 625,58 € en 2026, provisionnés à 100 %. Au total, le stock de provisions est de 1 289 305,58 €. Il est individualisé par immeuble.
- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 55 542 523,65 € sur 5 ans dont 17 251 303,65 € en 2026. Ces dépenses constituent des immobilisations et non des charges de la SCPI et ne font pas l'objet de provisions.

Plan quinquennal des années antérieures

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

Années	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année / travaux	Montant provision N
2020	1 591 120,00		639 206,00	951 914,00
2021	951 914,00	261 836,00		1 213 750,00
2022	1 213 750,00	1 278 550,00		2 492 300,00
2023	2 492 300,00		1 381 000,00	1 111 300,00
2024	1 111 300,00	1 804 137,58	796 137,58	2 119 300,00
2025	2 119 300,00	769 648,52	1 599 642,94	1 289 305,58

Plan quinquennal des années à venir

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2026 en €.

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

Années	Total des travaux projetés	Dont		Dotation nette 2024	Stock de provision	
		Améliorations	Gros entretien		Montant	%
2025				-829 994,42		
2026	18 045 929,23	17 251 303,65	794 625,58		794 625,58	100,00%
2027	26 676 796,00	26 058 446,00	618 350,00		494 680,00	80,00%
2028	10 103 894,00	10 103 894,00			0,00	60,00%
2029	1 733 880,00	1 733 880,00			0,00	40,00%
2030	395 000,00	395 000,00			0,00	20,00%
TOTAL	56 955 499,23	55 542 523,65	1 412 975,58	-829 994,42	1 289 305,58	91,25%

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 856 561,31 € en 2025 (contre 9 616 262,11 € en 2024), soit une baisse de 91,09 % car en 2024 les transferts de charges étaient comptabilisés en produits d'exploitation et maintenant ils sont enregistrés en diminution de la charge correspondante.

Ce changement de méthode comptable a été opéré en application de la nouvelle réglementation.

Ils sont constitués :

- des reprises de provisions pour créances douteuses pour 687 279,59 € (780 558,44 € en 2024),
- des autres produits pour 169 281,72 € (188 747,34 € en 2024)

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élèvent à 10 366 662,81 € en 2025, à comparer à 19 222 509,19 € en 2024, soit une baisse de 46,07 % du fait que les transferts de charges viennent diminuer le compte de charges correspondant (suite à l'application de la nouvelle réglementation comptable). Ces charges se décomposent comme suit :

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 2025 se traduit par un coût net sur impayés de 718 735,12 € (à comparer à 609 497,13 € en 2024), représentant 1,12 % des loyers (0,85 % en 2024). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de votre société en matière de recouvrement, reste très satisfaisant. Le stock de provisions au bilan est de 2 614 892,78 € en fin d'année.

L'ensemble de ces éléments se présente comme suit :

Année	Provisions au 01/01 en €	Dotations en €	Reprises en €	Provisions au 31/12 en €	Variations des provisions		Passage en pertes définitives (€)	Coût des contentieux		Loyers en €
					Montant en €	%		Montant en €	%	
2025	1 991 179	1 310 994	687 280	2 614 893	623 713,97	31,32%	95 021	718 735	1,12%	64 245 080
2024	1 878 249	893 488	780 558	1 991 179	112 929,83	6,01%	496 567	609 497	0,85%	71 580 721

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors pertes sur créances irrécouvrables, hors dotation aux provisions sur créances douteuses et hors charges ayant pour contrepartie un transfert de charges en 2024 s'élèvent à 8 943 890,10 € (9 239 324,27 € en 2024). Outre les honoraires de gestion pour 6 647 357,30 € (7 527 082,59 € en 2024), les principaux éléments sont :

- les frais de contentieux et honoraires divers pour 453 231,10 € (638 526,27 € en 2024) composés d'honoraires juridiques sur contentieux, honoraires géomètres et diagnostics et honoraires fiscaux,
- les honoraires de location pour 1 305 773,78 € (545 955,66 € en 2024),
- les honoraires du Commissaire aux comptes pour 97 037,20 € (96 345,60 € en 2024),
- les frais du dépositaire pour 82 552,87 € (89 689,60 € en 2024),
- les frais de rapports annuels, publicité légale et jetons de présence pour 319 882,66 € (231 728,59 € en 2024),
- les cotisations diverses pour 27 711,00 € (27 578,15 € en 2024).

Résultat d'exploitation

La perte d'exploitation est en baisse de 1,00 %, soit 9 510 101,50 € en 2025 à comparer à 9 606 247,08 € en 2024.

Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 2 366 200,08 € (3 804 334,82 € en 2024), il s'agit essentiellement :

- d'intérêts de rémunération de la trésorerie courante pour 1 497 439,30 € (2 123 428,09 € en 2024),
- d'intérêts sur comptes à terme pour 733 915,99 € (1 051 159,91 € en 2024),
- de dividendes perçus sur titre de participation immobilière pour un montant de 80 992,28 € (125 551,94 € en 2024). Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,
- d'une reprise de provision sur titres pour 11 860,00 €,
- d'intérêts moratoires et de retard sur loyers pour 41 992,51 € (- 14 080,26 € en 2024).

Les charges financières s'élèvent à 53 480,83 € (129 310,66 € en 2024) et sont constituées :

- d'une dotation sur titres de participation pour 49 480,00 € (123 140,00 € en 2024). Le détail est mentionné dans le paragraphe ci-avant patrimoine immobilier indirect,
- de frais bancaires pour 4 000,83 € (6 170,66 € en 2024).

Le résultat financier de l'exercice s'élève en définitive à 2 312 719,25 € (3 675 024,16 € en 2024), en diminution de 37,07 % par rapport à 2024.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est nul du fait de changement de méthode dans le traitement des transferts de charges (- 501 549,45 € en 2024).

Résultat net

Au total, le résultat net de la SCPI Allianz Pierre se traduit par un bénéfice de 50 461 451,20 € en 2025 (53 719 910,66 € en 2024), en baisse de 3,42 %. Ce résultat représente l'équivalent de 10,05 € par part en jouissance à comparer à 10,73 € par part en 2024.

Année	Résultat	Progression du résultat	Nombre de parts en jouissance	Progression du nombre de parts	Résultat par part en jouissance	Progression résultat par part en jouissance
2025	50 461 451,20 €	-6,07%	5 021 851	0,35%	10,05 €	-6,4%
2024	53 719 910,66 €	-3,42%	5 004 554	1,94%	10,73 €	-5,3%

Acomptes versés sur le dividende 2025

8,40 € par part ont été versés, au titre de distribution sur résultat, sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 5 021 851 pour un montant de 42 196 952,43€.

Acomptes versés sur réserves de plus-values 2025

4,41 € par part ont été versés sur la réserve de plus-values, sur la base du nombre de parts effectives à la date des versements (fin mars, fin juillet et fin septembre 2025) pour un montant total de 22 483 489,77 €.

Taux de distribution

	2025
SCPI Allianz Pierre ⁽¹⁾	4,00 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux ⁽²⁾	4,70 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

⁽¹⁾ dont 2,63% de distribution de résultat et 1,37 % de distribution sur réserves de plus-value.

⁽²⁾ Source : IEIF.

Taux de distribution

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

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

Affectation du résultat

Le résultat net de l'exercice 2025, soit 50 461 451,20 €

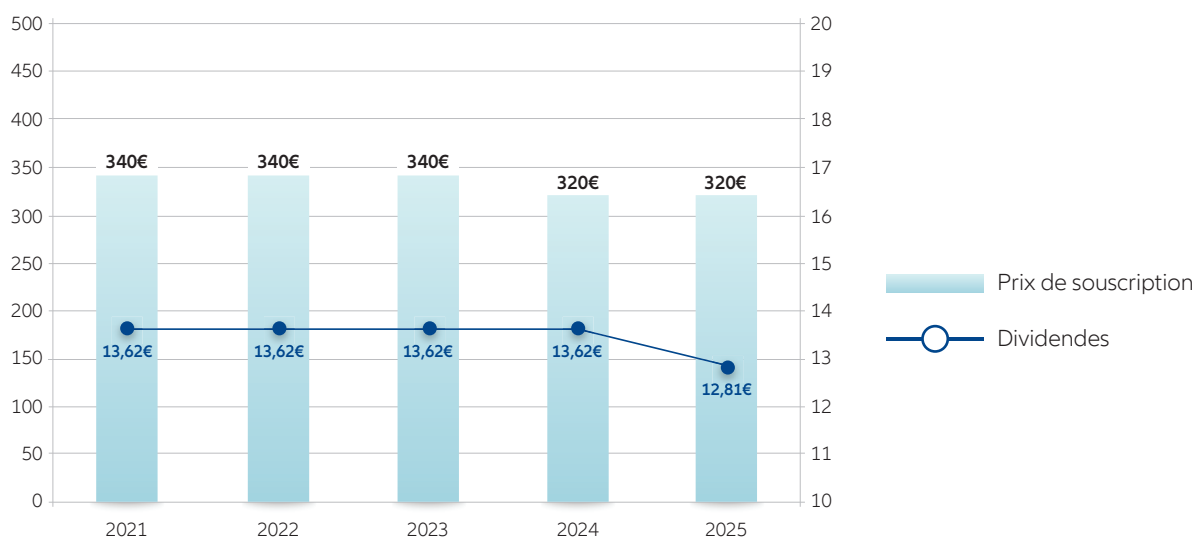
Majoré du report à nouveau antérieur de 195 394,00 €

Donne un résultat distribuable de 50 656 845,20 €

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 42 196 952,43 €
- Au report à nouveau de 8 459 892,77 €

Evolution dividendes et prix de souscription sur les 5 derniers exercices



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures .

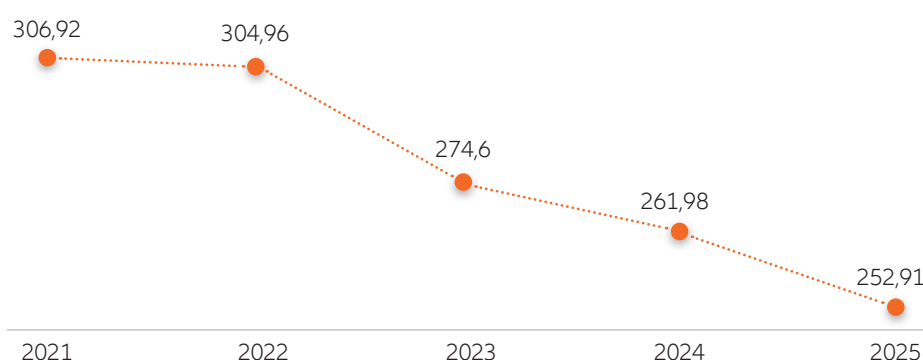
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution en €

	2025			2024		
	Montant global	Montant par part	% de la valeur de reconstitution	Montant global	Montant par part	% de la valeur de reconstitution
Valeur des placements immobiliers	1 235 431 793	242,32		1 280 312 637	251,13	
Valeur nette des autres actifs	62 545 892	12,27		14 184 305	2,78	
Valeur comptable	1 297 977 684	254,59		1 294 496 942	253,91	
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 226 849 403	240,64		1 321 459 285	259,20	
Valeur nette des autres actifs	62 545 892	12,27		14 184 305	2,78	
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	1 289 395 295	252,91	84,47%	1 335 643 590	261,98	84,56%
Droits (6,43 % en 2025 et 7,38 % 2024)	84 448 984	16,56	5,53%	86 007 327	16,87	5,44%
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	152 649 364	29,94	10,00%	157 961 213	30,98	10,00%
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	1 526 493 643	299,41		1 579 612 130	309,83	

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2025.

⁽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 2025.

Valeur de réalisation par part en €



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

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

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

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

Si la valeur de retrait de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1^{er} janvier 2026 est de :

Coefficient	Valeur de retrait en €	Valeur IFI en €
95,10%	288,00	273,89

Evolution du marché des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Nombres de parts au 31/12	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions (*) (en € HT)
2021	111 586	4 649 130	2,40%		1 mois	-
2022	101 355	4 981 962	2,03%		1 mois	-
2023	195 337	5 004 245	3,90%	14 048	3 mois	-
2024	182 745	5 098 297	3,58%		3 mois	-
2025	146 682	5 098 297	2,88%	24 281	3 mois	-

(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Valeur de réalisation au 1^{er} janvier (en €)	309,06	306,92	304,96	274,60	261,98	252,91
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	340,00	340,00	340,00	340,00	320,00	320,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	340,00	340,00	340,00	334,40	320,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	306,00	306,00	306,00	301,09	288,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	13,62	13,62	13,62	13,62	12,81	
- dont report à nouveau		0,96	0,18	0,69	0,00	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,69	2,76	2,25	1,68	4,41	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,00%	
Variation du prix de souscription	0,00%	0,00%	0,00%	-5,88%	0,00%	
Performance Globale Annuelle (PGA)	4,01%	4,01%	4,01%	-1,88%	4,00%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	1,86 €	1,59 €	1,60 €	0,74 €	0,69 €	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	1,71 €	1,61 €	0,75 €	0,69 €	0,04 €	

⁽¹⁾ Prix de souscription payé par l'acquéreur. A compter du 01/09/2016, ce prix a été porté de 320 € à 330 €, puis à 340 € le 01/09/2018 et à 320 € le 16/09/2024.

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

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

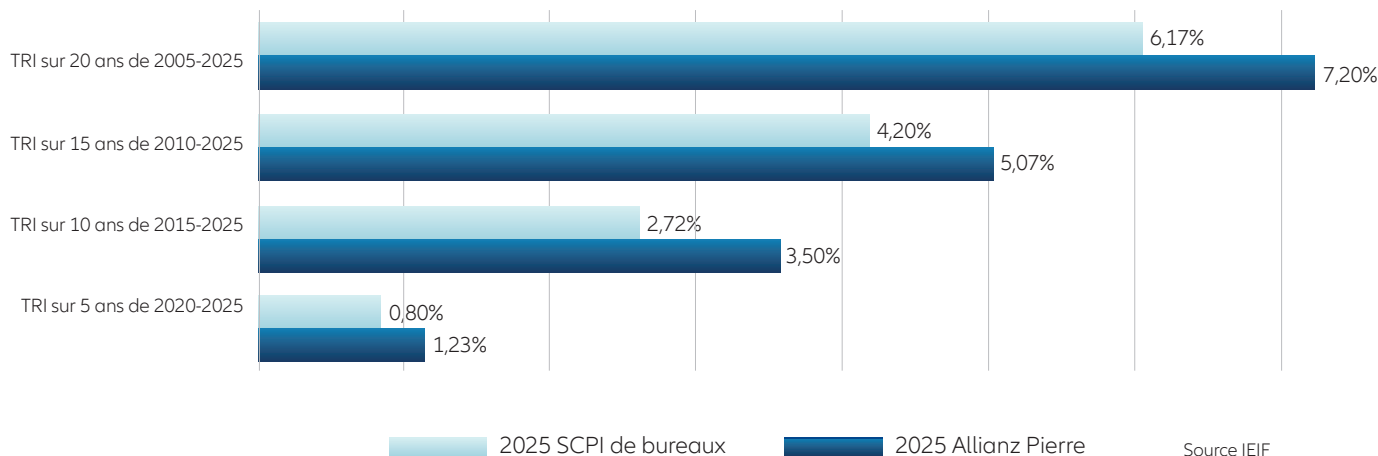
⁽⁴⁾ Dividende versé / prix de la part au 01/01 : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur des actifs détenus par la société. Elle diminue en 2025, passant de 261,98 € à 252,91 € (- 3,46 %).
- le prix de retrait, fixé depuis le 16 septembre 2024 à 288 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. **En 2025, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.**

Taux de rendement interne (TRI)

La baisse de la valeur du prix de la part et la régularité de la distribution du dividende, permettent tout de même à la SCPI Allianz Pierre d'afficher un TRI 10 ans de 3,50 %, stable à fin 2025.



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 2026

En 2026, sur le marché de l'investissement, les conditions demeurent attractives pour les investisseurs capables de naviguer dans un environnement de plus en plus complexe. La montée en sophistication des transactions entraîne l'abandon de plusieurs opérations par les acteurs du marché.

Allianz Pierre pourra tirer parti de cette conjoncture en sélectionnant des immeubles de qualité supérieure, situés dans les meilleurs emplacements, tout en maîtrisant les risques inhérents aux opérations. Le pipeline d'investissement relatif est soigneusement constitué afin de générer des flux locatifs pérennes et d'accroître la valeur du patrimoine sous gestion.

L'équipe d'Asset Management poursuit son engagement avec une grande proactivité, en anticipant les échéances des baux pour maximiser les renouvellements et la relocation des espaces vacants afin d'améliorer la performance courante de la SCPI sur le long terme. Par ailleurs, la fin des franchises de loyers sur plusieurs actifs permettra une montée en puissance des rendements locatifs, renforçant ainsi la capacité de distribution du fonds au bénéfice de ses associés.

La SCPI Allianz Pierre confirme sa capacité à générer de la valeur, à sécuriser ses revenus locatifs et à offrir à ses investisseurs des perspectives solides et durables sur le long terme.

Les associés seront appelés à voter la composition du nouveau Conseil de Surveillance lors de la prochaine Assemblée générale. Conformément aux dispositions statutaires, le mandat des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2024	Durant l'année	Total au 31/12/2025
Fonds collectés			
- Capital + prime d'émission	1 377 805 952,73	4 693 824,00	1 382 499 776,73
- Prime de fusion	127 770 741,10	-	127 770 741,10
Prélèvements sur prime d'émission	-202 972 077,89	-9 402 969,51	-212 375 047,40
Prélèvements sur prime de fusion	-8 377 678,99	-	-8 377 678,99
Cessions d'immeubles	332 678 333,77	51 703 897,62	384 382 231,39
Plus-values sur cessions d'immeubles	44 444 619,31	-44 444 619,31	-0,00
Distribution réserve de plus-value	-22 764 970,43	22 764 970,43	-
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-21 605 038,28	21 605 038,28	-
Report à nouveau	3 528 785,24	-3 333 391,24	195 394,00
Achat d'immeubles	-1 541 771 156,90	-	-1 541 771 156,90
Titres de participation	-3 739 867,63	-	-3 739 867,63
Travaux immobilisés	-70 905 265,41	-3 362 679,05	-74 267 944,46
= sommes restant à investir	14 092 376,62	40 224 071,22	54 316 447,84

Information sur les délais de paiement

	Article D441 L.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441 L.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	45	12	7	1	148	168	97	86	165	44	820	1115
Montant total des factures concernées (TTC)	-40 443	-17 246	13 357	-206	313 378	309 284	250 335	503 834	1 220 210	-203 738	1 847 227	3 367 533
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-0,09%	-0,04%	0,03%	0,00%	0,72%	0,71%						
% du CA de l'exercice (TTC)							-1,54%	-1,08%	2,73%	0,21%	2,68%	4,54%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL) OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	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	17,59	97,18%	14,03	98,75%	13,88	91,99%	13,88	94,54%	11,85	95,82%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,50	2,75%	0,18	1,24%	1,16	7,71%	0,75	5,14%	0,47	3,79%
Produits divers	0,01	0,08%	0,00	0,01%	0,05	0,30%	0,05	0,32%	0,05	0,39%
TOTAL revenus	18,10	100,00%	14,21	100,00%	15,08	100,00%	14,68	100,00%	12,37	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	1,55	8,57%	1,36	9,59%	1,42	9,40%	1,50	10,25%	1,32	10,70%
Autres frais de gestion	0,41	2,28%	0,40	2,85%	0,35	2,33%	0,40	2,72%	0,52	4,19%
Frais d'augmentation de Capital	-0,03	-0,15%	-0,01	-0,04%	-0,02	-0,16%	-0,01	-0,07%	0,00	0,03%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,73	15,10%	1,76	12,36%	1,93	12,79%	1,30	8,84%	-0,33	-2,70%
Charges locatives non récupérées	0,30	1,68%	0,54	3,79%	0,37	2,47%	0,57	3,87%	0,76	6,14%
Sous-total charges externes	4,97	27,48%	4,05	28,54%	4,05	26,83%	3,76	25,59%	2,27	18,36%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,11	0,78%	0,00	0,00%
Produits exceptionnels	0,10	0,57%	0,11	0,78%	0,14	0,95%	0,26	1,75%	0,00	0,00%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,04%	0,01	0,09%	0,10	0,64%	0,09	0,61%	0,08	0,69%
- autres (travaux à étaler)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges financières	0,25	1,36%	0,05	0,37%	-0,02	-0,14%	0,02	0,13%	0,01	0,06%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,06	0,33%	0,28	1,95%	-0,28	-1,86%	0,20	1,37%	-0,17	-1,34%
- autres	-0,04	-0,22%	-0,02	-0,13%	0,06	0,38%	0,02	0,15%	0,12	1,00%
Sous-total charges internes	0,17	2,08%	0,21	3,07%	-0,29	-0,04%	0,19	4,79%	0,05	0,41%
TOTAL charges	5,14	29,56%	4,27	31,60%	3,76	26,79%	3,95	30,38%	2,32	18,78%
Résultat courant	12,95	70,44%	9,94	68,40%	11,33	73,21%	10,73	69,62%	10,05	81,22%
Variation report à nouveau	-0,16	-0,88%	0,02	0,14%	-0,87	-5,77%	-0,05	-0,31%	-0,66	-5,37%
Variation autres réserves (éléments d'actifs remplacés)	-0,18	-1,02%	-0,99	-7,00%	-0,22	-1,43%	-0,59	-4,02%	4,30	34,78%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire (nombre de parts en jouissance)	12,93	71,46%	10,85	76,40%	11,38	77,49%	11,40	77,66%	8,40	67,92%
Plus Value distribuée avant prélèvement libératoire (nombre de parts effectives)	0,69	3,81%	2,74	19,28%	2,25	15,30%	2,22	15,12%	4,41	35,65%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,62	75,27%	13,59	95,68%	13,62	90,30%	13,62	92,78%	12,81	103,57%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,46	74,37%	13,38	94,19%	13,30	88,17%	13,35	90,96%	12,68	102,48%

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal, ni de dépassement à la clôture de l'exercice 2025 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

Information sur la finance durable

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

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

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

*Effet de levier***Financement :**

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

Calcul du levier :

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

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

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant. Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent. Au 31 décembre 2025, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 91,33 % et de 100 % selon la méthode de l'engagement.

État du
patrimoine

Tableau d'analyse de la
variation des capitaux propres

Compte de
résultat et annexe

Comptes annuels

au 31 décembre 2025 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
 - **les autres actifs et passifs d'exploitation** :
 - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
 - les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.
- Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle.*

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement 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 2025 (en €)

	2025		2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
. Terrains et constructions locatives	1 234 324 869,50	1 224 329 833,32	1 279 998 088,07	1 282 786 004,00
. Immobilisations en cours	-	-	-	36 070 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
. Gros entretien	-1 289 305,58		-2 119 300,00	
TOTAL I	1 233 035 563,92	1 224 329 833,32	1 277 878 788,07	1 318 856 004,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
. Immobilisations financières non contrôlées	2 396 228,63	2 519 570,00	2 433 848,63	2 603 281,00
TOTAL II	2 396 228,63	2 519 570,00	2 433 848,63	2 603 281,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
. Immobilisations financières autres que participations	297 286,33	297 286,33	326 818,05	326 818,05
Créances				
. Locataires et comptes rattachés	6 596 366,71	6 596 366,71	7 305 288,72	7 305 288,72
. Autres créances	4 081 810,19	4 081 810,19	4 148 299,37	4 148 299,37
. Provisions pour dépréciation des créances	-2 614 892,78	-2 614 892,78	-1 991 178,81	-1 991 178,81
Valeurs de placement et disponibilités				
. Valeurs de placement	20 000 000,00	20 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00
. Autres disponibilités	91 729 591,27	91 729 591,27	42 115 885,32	42 115 885,32
TOTAL III	120 090 161,72	120 090 161,72	76 905 112,65	76 905 112,65
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
. Dettes sur immobilisations				
. Dettes financières	-11 151 772,83	-11 151 772,83	-12 363 053,81	-12 363 053,81
. Dettes d'exploitation	-10 335 440,68	-10 335 440,68	-14 891 195,01	-14 891 195,01
. Dettes diverses	-26 610 552,70	-26 610 552,70	-30 220 715,99	-30 220 715,99
TOTAL IV	-48 097 766,21	-48 097 766,21	-57 474 964,81	-57 474 964,81
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
. Charges constatées d'avance	471,22	471,22	18 099,66	18 099,66
. Produits constatés d'avance	-9 446 975,07	-9 446 975,07	-5 263 942,65	-5 263 942,65
. Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	-9 446 503,85	-9 446 503,85	-5 245 842,99	-5 245 842,99
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 297 977 684,21		1 294 496 941,55	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 289 395 294,98		1 335 643 589,85

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2025 en €

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	780 039 441,00			780 039 441,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	597 766 511,73		4 693 824,00	602 460 335,73
Prélèvement sur prime d'émission	-202 972 077,89		-9 402 969,51	-212 375 047,40
PRIME DE FUSION	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99			-8 377 678,99
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	44 444 619,31	-22 764 970,43	-21 679 648,88	-
Distribution sur réserves de plus value	-22 764 970,43	22 764 970,43	-	-
Réserves sur éléments d'actifs remplacés	-21 605 038,28		21 605 038,28	-
Report à nouveau	3 528 785,24	-3 333 391,24		195 394,00
Résultat de l'exercice	53 719 910,66	-53 719 910,66	50 461 451,20	50 461 451,20
Acomptes sur distribution	-57 053 301,90	57 053 301,90	-42 196 952,43	-42 196 952,43
TOTAL GENERAL	1 294 496 941,55		3 480 742,66	1 297 977 684,21

Engagement hors-bilan

Au 31/12/2025, la SCPI a signé les 2 promesses de vente suivantes :

- Paris – 15-19 rue Niepce pour 2 550 000 €
- Antibes – angle 1ère et 2ème avenue pour 670 000 €

Compte de résultat

au 31 décembre 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	64 245 079,77	71 580 720,65
. Produits ayant leur contrepartie en charges	2 221 101,49	6 281 146,50
. Charges facturées	697 472,05	273 205,98
. Produits annexes	75 975,93	1 262 860,78
. Reprise provisions travaux	1 599 642,94	796 137,58
TOTAL I : Produits immobiliers	68 839 272,18	80 194 071,49
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	2 453 287,09	6 344 862,39
. Impôts et taxes non récupérés	3 800 347,65	2 717 457,06
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	425 520,92	5 548 263,68
. Gros travaux	3 183 812,68	3 087 112,37
. Dotation aux provisions pour travaux	769 648,52	1 804 137,58
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	426 003,65	445 478,10
. Autres charges immobilières	121 818,22	94 077,28
TOTAL II : Charges immobilières	11 180 438,73	20 041 388,46
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	57 658 833,45	60 152 683,03
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	687 279,59	780 558,44
. Transfert de charges d'exploitation	-	8 646 956,33
. Reprises de provisions d'exploitation	-	-
. Autres produits	169 281,72	188 747,34
TOTAL I : Produits d'exploitation	856 561,31	9 616 262,11
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	6 647 357,30	7 527 082,59
. Commissions de souscriptions	0,00	6 172 820,00
. Frais et droits d'acquisition	16 758,00	2 420 309,35
. Diverses charges d'exploitation	1 759 004,88	1 184 481,93
. Dotation provisions pour créances douteuses	1 310 993,56	893 488,27
. Pertes sur créances irrécouvrables	95 021,15	496 567,30
. Autres charges	537 527,92	527 759,75
TOTAL II : Charges d'exploitation	10 366 662,81	19 222 509,19
RESULTAT D'EXPLOITATION	-9 510 101,50	-9 606 247,08
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	2 366 200,08	3 804 334,82
TOTAL I : Produits financiers	2 366 200,08	3 804 334,82
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	53 480,83	129 310,66
TOTAL II : Charges financières	53 480,83	129 310,66
RESULTAT FINANCIER	2 312 719,25	3 675 024,16
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	-	70 000,00
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	70 000,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	-	571 549,45
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	571 549,45
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	-501 549,45
RESULTAT NET	50 461 451,20	53 719 910,66

Déclaration fiscale

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Allianz Pierre sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers entre les mains des associés résidents en France.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Annexe

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.

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les autres parts et actions des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle

sont évaluées à leur valeur d'utilité. Si, à la date de clôture, la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. La cession des titres non contrôlés est comptabilisée en résultat financier.

Capitaux propres

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

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

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

A compter de l'exercice 2021 :

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

Produits

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

Annexe

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

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

Charges

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

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

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

- Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « dépréciations pour créances douteuses ». Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses ».

Provisions pour gros entretien – Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 1 289 305,58 € au 31 décembre 2025, est présenté en page 28 du rapport annuel 2025.

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

Note sur le changement de méthode comptable

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France. À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

- Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

Exemple 1 : sous forme de tableau

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Poste : Commissions de souscriptions	0	400 000
• Commissions de souscription facturées	300 000	400 000
• Imputation sur la prime d'émission	(300 000)	
Poste : transfert de charges	0	(400 000)
• Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées		(400 000)

Exemple 2 : sous forme narrative

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 300 000, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 400 000.

En l'absence d'impact sur les comptes 2025

Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

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

Etat du patrimoine

Placements immobiliers.

Information globale des placements immobiliers par nature en €

Récapitulatif des placements immobiliers (*)	Valeurs comptables 2025	Valeurs estimées 2025	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024
Terrains et constructions locatives				
Habitations	8 083 024	14 320 000	7 817 460	13 070 000
Bureaux	1 089 194 372	1 038 520 333	1 124 821 285	1 128 451 268
Commerces	66 893 562	103 725 660	67 402 748	103 490 660
Activités-Entrepôts	58 643 874	53 960 000	60 345 632	55 075 236
Divers	11 342 471	13 655 840	19 397 780	18 620 840
Parkings	167 566	148 000	213 182	148 000
TOTAL GENERAL	1 234 324 870	1 224 329 833	1 279 998 088	1 318 856 004

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

Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

Cf. tableau de Composition du patrimoine pages 11, 12, 13 et 14 du rapport annuel 2025.

Immobilisations locatives	2025	2024
Valeur nette comptable	1 234 324 869,50	1 279 998 088,07
Coût historique	1 229 327 981,86	1 276 830 484,76
Construction en cours	4 996 887,64	4 075 599,66
Construction sur sol d'autrui		
Amortissements (bail à construction + usufruit)		-907 996,35
Valeur actuelle (selon les expertises)	1 224 329 833,32	1 318 856 004,00

Etat de l'actif brut immobilisé	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	31/12/2025
Immobilisations locatives	1 279 998 088,07	2 936 675,39	47 322 736,11	1 287 157,85	1 234 324 869,50
Valeur hors amortissements	1 280 906 084,42	3 362 679,05	48 656 736,12	1 287 157,85	1 234 324 869,50
Valeur des titres de participation	3 739 867,63				3 739 867,63

Etat des amortissements et provisions	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Amortissements de l'usufruit	907 996,35	426 003,65	1 334 000,00	
Provision pour créances douteuses	1 991 178,81	1 310 993,56	687 279,59	2 614 892,78
Provision pour gros entretien ⁽¹⁾	2 119 300,00	769 648,52	1 599 642,94	1 289 305,58
Provision pour risques et charges				
TOTAUX	5 018 475,16	2 506 645,73	3 620 922,53	3 904 198,36

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

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

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

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

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

Annexe

Immobilisations financières contrôlées

Néant.

Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU	1 000,00	528 990,94	528 990,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,34	1 867 237,69	1 990 580,00	40 826 972,00	1 877 035,16	44 307 317,00	4,49%
TOTAUX		2 433 848,63	2 603 281,00				

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

Autres Actifs et Passifs d'exploitation

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2025	2024
Immobilisations financières	297 286,33	326 818,05
Fonds de Roulement Syndics	297 286,33	326 818,05
Créances	2024	2023
Locataires et comptes rattachés	6 596 366,71	7 305 288,72
Provisions pour dépréciations des créances locatives	-2 614 892,78	-1 991 178,81
Autres créances	4 081 810,19	4 148 299,37
Taxes et TVA sur factures à récupérer	596 385,50	701 998,05
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	466 927,48	228 489,97
Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	1 600 208,58	1 501 327,07
Solde débiteurs des comptes de Notaires	1 418 288,63	1 716 484,28
Solde des souscripteurs		
TOTAL	8 063 284,12	9 462 409,28
Valeurs de placements et disponibilités	2025	2024
Placements (Comptes à terme)	20 000 000,00	25 000 000,00
Disponibilités	91 729 591,27	42 115 885,32
TOTAL	111 729 591,27	67 115 885,32
Dettes	2025	2024
Dettes financières	11 151 772,83	12 363 053,81
Dépôts de garantie des locataires	11 151 772,83	12 363 053,81
Dettes d'exploitation	10 335 440,68	14 891 195,01
Fournisseurs à payer	7 496 231,25	10 605 810,83
Fournisseurs d'immobilisations à payer		
Société de gestion	2 114 830,06	2 595 982,36
Charges sociales à décaisser	4 408,16	2 858,72
Dossiers sinistres en cours	319 729,39	291 141,02
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	400 241,82	1 395 402,08
Dettes diverses	26 610 552,70	30 220 715,99
Retraits de parts de décembre	2 232 808,00	3 205 860,15
Solde de l'acompte du 4 ^{ème} trimestre à régler	18 873 906,30	23 038 658,25
Dividendes à régulariser	3 588 195,35	2 588 564,73
Impôts et taxes à décaisser	1 915 643,05	1 387 632,86
TOTAL	48 097 766,21	57 474 964,81

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 3 588 195,35 €

Comptes de régularisation Actif et Passif	2025	2024
Charges constatées d'avance	471,22	18 099,66
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽¹⁾	-9 446 975,07	-5 263 942,65

⁽¹⁾ Les produits perçus d'avance correspondent au versement de l'intégralité de la garantie locative de Montreuil pour 4 675 177,27 €, ainsi que les loyers encaissés concernant l'année 2026 pour 4 771 797,80 €.

Annexe

Détail des dettes et créances par échéances

	Article D441 L.1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441 L.2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	45	12	7	1	148	168	97	86	165	44	820	1115
Montant total des factures concernées (TTC)	-40 443	-17 246	13 357	-206	313 378	309 284	250 335	503 834	1 220 210	-203 738	1 847 227	3 367 533
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-0,09%	-0,04%	0,03%	0,00%	0,72%	0,71%						
% du CA de l'exercice (TTC)							-1,54%	-1,08%	2,73%	0,21%	2,68%	4,54%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL) OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2025		2024	
Capital				
- Augmentation du Capital en 2025		0,00		282 591,00
- Augmentation de la Prime d'émission en 2025		4 693 824,00		6 422 165,00
Prélèvement sur prime d'émission		-9 402 969,51		-8 646 956,33
. Commissions de souscriptions	-4 724 333,86		-6 226 646,98	
. Frais d'acquisition	-5 809,42		-2 420 309,35	
. Imputation du solde de plus ou moins value sur cessions d'immeubles	-4 672 826,23			
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		18 878 348,11		11 155 409,38
Pour 2025 : Paris (1044) - rue de la Renaissance	1 371 792,74			
Pour 2025 : Paris (1131) - rue Louis David	11 743 198,44			
Pour 2025 : Suresnes (0533) - Cession partielle	-82 216,38			
Pour 2025 : Neuilly-sur-Seine (1133) avenue Achille Peretti	4 810 502,06			
Pour 2025 Nanterre (0086) avenue Georges Clémenceau	-700 431,18			
Pour 2025 Levallois-Perret (0508) - rue de Villiers	-516 962,76			
Pour 2025 Paris (1110) - square Beaujon	6 113 496,89			
Pour 2025 Boulogne-Billancourt (0036) - rue de Sèvres	-25 287,37			
Pour 2025 Boulogne-Billancourt (0037) rue de Bellevue	-16 792,05			
Pour 2025 Boulogne-Billancourt (0038) rue de Bellevue	653,06			
Pour 2025 : Le Kremlin-Bicêtre (1119) avenue Eugène Thomas	-1 698 450,45			
Pour 2025 : Sèvres (0507) - avenue de la Cristallerie	-2 115 915,84			
Pour 2025 : Orly (1112) rue des Oliviers - fin de jouissance	-5 239,05			
Report à nouveau				
Reprise PGR				
Réserves sur éléments d'actif remplacés ⁽¹⁾		-18 952 958,71		-25 717 693,62
Résultat de l'exercice		50 461 451,20		53 719 910,66
Acompte sur distribution		-42 196 952,43		-57 053 301,90
	TOTAL	3 480 742,66	TOTAL	-19 837 875,81

⁽¹⁾ Dont acompte sur distribution de plus values immobilières : - 22 483 489,77 €

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2025	2024
Loyers	64 245 079,77	71 580 720,65
Produits ayant leur contrepartie en charges	2 221 101,49	6 281 146,50
- Refacturation impôts fonciers	5 150 413,72	5 861 592,23
- Refacturation taxes sur les bureaux	2 144 707,23	2 427 326,15
- Refacturation assurances	341 718,61	391 831,75
- Provisions sur charges facturées	-5 415 738,07	-2 399 603,63
Refacturation de charges forfaitaires et divers	697 472,05	273 205,98
Produits annexes	75 975,93	1 262 860,78
. Indemnités de loyers et de remise en état des locaux		1 216 539,28
. Autres produits	75 975,93	46 321,50
Reprise de provisions pour gros entretien	1 599 642,94	796 137,58
TOTAL I : Produits Immobiliers	68 839 272,18	80 194 071,49

Charges de l'activité immobilière	2025	2024
Impôts et charges refacturés aux locataires	2 453 287,09	6 344 862,39
- Impôts fonciers	5 245 061,36	5 736 549,52
- Taxes sur les bureaux	2 168 399,68	2 352 334,09
- Assurances	355 945,37	400 127,79
- Charges facturées	-5 316 119,32	-2 144 149,01
Impôts, taxes, et assurances non récupérés	3 800 347,65	2 717 457,06
- Impôts fonciers non récupérés	2 304 647,78	1 510 640,58
- Taxes sur les bureaux non récupérées	1 063 927,53	750 653,71
- CVAE	185 423,00	200 121,00
- TVA non récupérable	40 497,04	92 175,63
- TVA non récupérable sur commissions de souscriptions ⁽¹⁾		53 826,98
- Assurances non récupérées	205 852,30	110 039,16
Charges non récupérables du patrimoine locatif	425 520,92	5 548 263,68
Gros entretien selon plan pluriannuel	3 183 812,68	3 087 112,37
Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel	769 648,52	1 804 137,58
Dotation amortissements immo corporelles	426 003,65	445 478,10
Honoraires d'expertises	117 372,00	76 647,96
Contribution sur les revenus locatifs	4 446,22	17 429,32
TOTAL II : Charges Immobilières	11 180 438,73	20 041 388,46
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	57 658 833,45	60 152 683,03

Produits d'exploitation de la société	2025	2024
Reprise des provisions pour créances douteuses	687 279,59	780 558,44
Transfert de charges ⁽¹⁾	0,00	8 646 956,33
- Commissions de souscriptions		6 172 820,00
- Frais et droits d'acquisition		2 420 309,35
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions		53 826,98
Autres produits	169 281,72	188 747,34
- Reprise de provisions devenues sans objet		
- Divers	169 281,72	188 747,34
TOTAL I : Produits d'Exploitation	856 561,31	9 616 262,11

Compte de résultat (en €)

Charges d'exploitation de la société	2025		2024	
Diverses charges d'exploitation		9 829 134,89		18 694 749,44
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de gestion	6 575 597,45		7 460 432,12	
- Rémunération de la Société de Gestion : Commissions de souscriptions			6 172 820,00	
- Rémunération des gérants extérieurs	71 759,85		66 650,47	
- Frais et droits d'acquisition	16 758,00		2 420 309,35	
- Honoraires divers	453 231,10		638 526,27	
- Honoraires de location	1 305 773,78		545 955,66	
- Provisions pour créances douteuses	1 310 993,56		893 488,27	
- Pertes sur créances irrécouvrables	95 021,15		496 567,30	
Autres charges		537 527,92		527 759,75
- Honoraires du Commissaire aux comptes et du dépositaire	179 590,07		186 035,20	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	319 882,66		231 728,59	
- Cotisations diverses	27 711,00		27 578,15	
- Autres charges	10 344,19		82 417,81	
TOTAL II : Charges d'Exploitation		10 366 662,81		19 222 509,19
RESULTAT D'EXPLOITATION		-9 510 101,50		-9 606 247,08

Produits financiers	2025		2024	
- Produits sur titres de participation		92 852,28		151 952,94
- Intérêts perçus		2 273 347,80		3 652 381,88
TOTAL I : Produits Financiers		2 366 200,08		3 804 334,82

Charges financières	2025		2024	
- Charges sur titres de participation		49 480,00		123 140,00
- Frais bancaires		4 000,83		6 170,66
TOTAL II : Charges Financières		53 480,83		129 310,66
RESULTAT FINANCIER		2 312 719,25		3 675 024,16

Produits exceptionnels	2025		2024	
- Régularisation de produits				70 000,00
TOTAL I : Produits Exceptionnels		0,00		70 000,00

Charges exceptionnelles	2025		2024	
- Régularisation de charges				571 549,45
TOTAL II : Charges Exceptionnelles		0,00		571 549,45
RESULTAT EXCEPTIONNEL		0,00		-501 549,45

RESULTAT NET		50 461 451,20		53 719 910,66
---------------------	--	----------------------	--	----------------------

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2025
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	6 575 597,45
Commissions de souscriptions	Allianz Immovalor	Société de gestion	4 693 824,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	1 423 967,50

Honoraires du Commissaire aux comptes	Montant 2025
Honoraires afférents à la certification des comptes	67 926,04
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	29 111,16
TOTAL	97 037,20

Evénements postérieurs à la date de clôture

La SCPI a cédé deux propriétés le 12 février 2026 à Paris (rue Niepce) pour 2 550 000 € net vendeur, le 04 mars 2026 à Antibes (angle 1^{ère} et 2^{ème} avenue) pour 670 000 € net vendeur et le 16 mars 2026 à Andelnans (Centre commercial Cora) pour 1 390 000 €.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

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

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

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2024 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2025 (€)	Primes variables perçues en 2025 (au titre de 2024) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	52,0	4 033 799	505 500
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,0	979 625	188 242

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

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Votre Conseil de surveillance s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2024 le 27 février 2025 et le 27 novembre 2025.

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 2025.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2025 un résultat de 50 461 451,20 € soit une baisse de -6,07 % par rapport à 2024. Cette diminution du résultat s'explique principalement par :

- Des loyers en diminution de 7 335 640,88 €,
- Des produits financiers en baisse de 1 438 134,74 €,
- Des charges non récupérables en diminution de 3 667 828,76 €,
- Un coût des travaux en baisse de 1 737 137,30 €.

En parallèle de la diminution du résultat, nous constatons l'évidence d'un effort conjoint des équipes d'Allianz Immovalor sur le programme de cessions qui a été réalisé en deux temps.

Dans un premier temps, la société de gestion a réalisé des arbitrages générateurs de plus-values à hauteur de 22,7 M€.

Puis dans un second temps, les actifs ont été cédés en moins-value afin de sortir du patrimoine des immeubles obsolètes afin de pouvoir réemployer les fonds.

Le résultat moyen par part en jouissance s'élève à 10,05 € à comparer à 10,73 € en 2024 (- 6,39 %).

Ce résultat autorise une distribution de 12,81 € par part, un dividende de 8,40 € par part en jouissance et, un reversement sur plus-value à hauteur de 4,41 € par part effective, soit au total un versement aux associés de 64 680 442,20 €.

Nous constatons une diminution de la distribution de 0,81 € par part en jouissance, soit 5,95 % avec la reconstitution du report à nouveau à hauteur de 8,5 M€.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (254,59 €), de réalisation (252,91 €) et de reconstitution (299,41 €) de la part.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine de 1 224 329 833 €, soit une baisse de - 7,17 % qui s'explique par les arbitrages réalisés et qui n'ont pas encore été compensés par des acquisitions.

A périmètre comparable du patrimoine existant, la valeur vénale est en retrait de 2,08 %.

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

Le Conseil constate que les mandats des membres du Conseil de surveillance arrive à échéance. L'Assemblée générale amenée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 désignera les membres du nouveau Conseil.

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

Fait à Paris La Défense, le 16 mars 2026
Le Président du Conseil de surveillance
Allianz Retraite
Représentée par Matthieu DURIN

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthodes comptables décrit dans la note « Note sur le changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du règlement ANC n°2022-06 « Modernisation des états financiers ».

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2026

Le Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ PIERRE

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

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

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

Rémunération de la société de gestion :

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

a) Une commission de souscription

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

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

Au titre de 2025, cette commission s'élève à 4 693 824,00€.

b) Une commission de gestion

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets. Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats. Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

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

Au titre de 2025, cette commission s'élève à 6 575 597,45 €.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

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

Au titre de 2025, cette commission s'élève à 1 423 967,50 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2026
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 50 461 451,20 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'Assemblée générale ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2025, soit	50 461 451,20 €
Majoré du report à nouveau antérieur de	195 394,00 €
Donne un résultat distribuable de	50 656 845,20 €
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	42 196 952,43 €
Au report à nouveau de	8 459 892,77 €

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la distribution de la réserve de plus ou moins-value de cessions d'immeubles d'un montant de 22 483 489,77 €. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée :

- le 30 avril 2025 sous forme d'un versement de 3,00 € par part détenue au 31 mars 2025.
- le 31 juillet 2025 sous forme d'un versement de 0,21 € par part détenue au 30 juin 2025.
- le 31 octobre 2025 sous forme d'un versement de 1,20 € par part détenue au 30 septembre 2025.

Cinquième résolution

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

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire constate l'imputation du solde du compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles sur le compte « Prime d'émission » d'un montant de 4 672 826,23 € sur l'exercice 2025.

Septième résolution

L'Assemblée générale ordinaire autorise la société de gestion à procéder à l'imputation du solde du compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles sur le compte « Prime d'émission ». Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Huitième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée générale décide que seront nommés comme membres du Conseil de surveillance les 3 candidats au moins, à 12 candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, le mandat des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

La liste des candidats est la suivante :

- AISSA EL BEY Abdeldjali
- ANSEAUME Hervé
- BARBELIN Jean-Pierre
- BOUTHIE Christian
- BOUGET Yves
- BONNEAU Brigitte
- CIBOIT Catherine
- DEHOUX Marcel
- DEJEAN Yves
- GRASSET Bertrand
- MESSIER Marc
- PIQUEMAL Alain
- PFEIFFER Bernard
- POUCH Alain
- Allianz Retraite représentée par Matthieu DURIN
- SCI Chan représentée par CHAN-HOW-THAK Guillaume
- SCI Egoine représentée par Maurice JOURNOUD
- SA Sacra représentée par Stève BAUMANN

Neuvième résolution

L'Assemblée générale ordinaire constate que le mandat de la société Pricewaterhousecoopers Audit, ayant son siège au 63 rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine, représentée par Monsieur Fabrice Bricker, arrive à échéance et décide de le renouveler, 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 2031.

Dixième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, pris connaissance du projet de nouvelle rédaction de l'article 16 « Rémunération de la société de gestion » des statuts de la Société, décide de modifier le b) du dit article comme suit :

« b) Pour la gestion du patrimoine

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

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

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

- le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- Les honoraires de commercialisateur, frais et études relatifs à la cession du patrimoine immobilier, y compris en cas de non aboutissement de la cession,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
- la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents s'y rapportant,
- les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- les frais de contentieux et de procédure et plus généralement de conseil juridique et fiscal relatif à la gestion du patrimoine,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien du patrimoine y compris les honoraires de maintenance,
- les impôts, taxes diverses et redevances,
- les travaux de rénovation, de mise en conformité, d'amélioration et de remplacement, y compris honoraires d'architectes, de bureaux d'études et d'assurances spécifiques,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'exploitation du patrimoine,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche ou de renouvellement des locataires incluant les honoraires de commercialisateurs et prestations marketing,
- les honoraires de certification et de labélisation des immeubles et/ou de la Société le cas échéant, y compris les honoraires des prestataires externes impliqués et les frais liés aux systèmes d'information,
- honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions ou de travaux sur le patrimoine,
- frais liés aux systèmes d'information de gestion technique et environnementale des immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. »

Douzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire approuve la proposition de la Société de Gestion de pouvoir suspendre et rétablir la variabilité du capital en fonction des conditions observées de liquidité des parts afin de recourir au marché, primaire ou secondaire, susceptible d'optimiser cette liquidité.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée générale extraordinaire décide de refondre entièrement l'article 6 des statuts, « Variabilité du capital », comme suit :

« b) Suspension de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins trois (3) mois, qu'il n'existe pas de fonds de remboursement doté, et après en avoir informé les associés par tous moyens écrits, la société de gestion peut, dans les conditions prévues par la note d'information, suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

L'Assemblée générale extraordinaire peut, sur proposition de la société de gestion, également décider de suspendre de la variabilité du capital en toutes circonstances.

La suspension de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

c) Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre des retraits,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

L'Assemblée générale extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

Treizième résolution

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



Montreuil

Le Passage

Lexique

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Performance Globale Annuelle

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur 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 » (article L214-109 al 5 du Code monétaire et financier).



**Allianz
Immovalor**

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

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

328 398 706 RCS Nanterre

N° IDU : FR379654_01AUYV

www.immovalor.fr

