

# Allianz Home

SCPI RÉSIDENTIEL MIXTE

Rapport annuel 2022



# Allianz Home

## Rapport annuel 2022

### Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	17
ANNEXE	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	29
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

à capital variable 2.534.240 €

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

897 625 596 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 21-05 du 23/04/2021.



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## Société de gestion de Portefeuille

### Allianz Immovalor

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Sylvain CORIAT : Président du conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur général délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur général adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Membres :*

Allianz Iard

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Hervé HIARD

Monsieur Raphaël OZIEL

Monsieur Aurélien ROL

## Commissaire aux Comptes

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

## Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France SA

Tour OPUS 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92081 Paris La Défense Cedex

## Dépositaire

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



# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

Le marché immobilier du logement ancien semble marquer le pas en 2022 dans un contexte d'inflation et de hausse des taux de crédits immobiliers.

Après une année 2021 exceptionnelle et un volume de ventes record en septembre 2021 avec plus d'1,2 million de transactions, le marché du logement ancien français voit son volume de ventes s'élever à environ 1,1 million de transactions sur douze mois glissants à fin novembre 2022. La performance est donc en baisse bien que ce niveau demeure très élevé lorsqu'on le compare aux 20 dernières années. Il est également à noter que cette diminution s'est particulièrement accélérée ces derniers mois, preuve que l'appétit des Français pour l'immobilier résidentiel s'est quelque peu tari en lien avec la forte augmentation des taux de crédits immobiliers. Selon l'Observatoire Crédit Logement /CSA, le taux moyen des prêts à taux fixe du secteur concurrentiel (hors assurance et coût de sûretés) s'est établi à 2,34% en décembre 2022 contre 1,06% en décembre 2021.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Si la tendance est à la baisse pour les volumes de vente, les prix des logements anciens continuent pour le moment d'augmenter. Ainsi, au 3ème trimestre 2022, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont connu une hausse de +6,4% sur un an et +1,5% sur un trimestre.

En province, la hausse des prix des logements anciens entre le 3ème trimestre 2021 et le 3ème trimestre 2022 est de l'ordre de +8,1% alors qu'en Ile-de-France celle-ci est nettement plus modérée (+2%). Enfin, à Paris, le prix des appartements anciens a baissé de -1,2% sur un an.

S'agissant du marché du neuf, celui-ci a été particulièrement impacté par la hausse du prix des matières premières qui a consécutivement affecté les coûts du bâtiment. Le contexte inflationniste, les nouvelles normes environnementales et la raréfaction du foncier se traduisent par une performance plus que mitigée. Ainsi, au 3ème trimestre 2022, le nombre de réservations observe un recul de -16,8% sur un an tandis que les mises en vente ont baissé de -9,8%.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, selon Jones Lang LaSalle, près de 5,6 milliards d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en 2022 (dont 1,3 milliard sur des actifs gérés). Une performance en deçà des années 2020 et 2021, qui avaient été exceptionnelles, mais supérieure de +9% à la moyenne quinquennale. Par ailleurs, avec un volume d'investissement de près d'un milliard d'euros au 4ème trimestre, le marché de l'investissement résidentiel en bloc a connu une fin d'année relativement dynamique à l'inverse de la tendance observée sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises prouvant ainsi que cette classe d'actifs demeure très appréciée des investisseurs.

En termes de marché locatif, l'un des enjeux principaux de l'année 2023 sera probablement l'évolution des indices d'indexation des loyers. Intimement lié à l'inflation puisqu'il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a progressé de +3,50% sur un an au 4ème trimestre 2022.

Selon les dernières données de CLAMEUR, le loyer mensuel médian des baux au niveau national demeure quasi stable et s'élève à 11,5 € hors charges. Avec un loyer mensuel médian hors charge de 18,3 €/m<sup>2</sup> HC, l'Ile-de-France conserve son statut de région la plus chère de France. S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médians à : 21,3 €/m<sup>2</sup> pour la métropole du Grand Paris, 12,8 €/m<sup>2</sup> à Montpellier Méditerranée Métropole, 11,95 €/m<sup>2</sup> HC pour la Métropole Européenne de Lille ; 11,65 €/m<sup>2</sup> HC à Bordeaux Métropole, 11,2 €/m<sup>2</sup> HC à Nantes Métropole et 11,1 €/m<sup>2</sup> HC à Toulouse Métropole.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout laisse à penser que les volumes de ventes sur le marché du logement ancien devraient continuer à s'éroder au cours de l'année 2023. La FNAIM prévoit ainsi un volume de vente d'un million dans son scénario central, où les taux de crédit se stabiliseraient autour de 3%, et 950 000 dans son scénario dégradé, où les taux de crédit dépasseraient les 3%.

Sources : Notaires de France, L'Observatoire Crédit Logement/CSA, FNAIM, Jones Lang LaSalle, CLAMEUR

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

- La SCPI a atteint sa collecte réglementaire minimale au mois d'avril 2022 et a collecté 23.873.184 euros auprès de 775 associés en 2022.
- L'acquisition du premier actif a pu être ainsi réalisée le 28 septembre 2022 pour un montant de 9,86 M€ acte en mains. Il s'agit d'un premier contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie.

## Le capital social

La société a été immatriculée le 26 mars 2021, avec un capital initial de 760.000 €, plus prime d'émission, pour une durée de 99 ans. Rappel :

Capital social	21.632.480 €
Nombre de parts	135 203
Valeur nominale de la part	160 €
Nombre d'associés	867

## Évolution du capital

Date d'immatriculation	26 mars 2021	Capital initial	760.000 €
Nominal de la part	160 €	Durée de la société	99 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)*	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2021	2.534.240	2.217.800	15.839	92	177.424	200
2022	21.632.480	23.873.184	135.203	867	1.910.144	200

Ouverte à la souscription le 3 mai 2021 avec un capital social initial de 760 000,00€ (prime d'émission exclue), le capital d'Allianz Home a été augmenté de 19.098.240 € au cours de l'année 2022.

## Le marché des parts

Conformément à la note d'information, le prix de souscription est fixé à 200 € pour une part et le prix de retrait à 180,80 €.

### Marché des souscriptions / retraits

- [Souscriptions](#)

Les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 200 € se décomposant en :

	SOUSCRIPTIONS		
	Prix de souscription	Valeur nominale	Prime d'émission*
En € par part	200 €		
Décomposée		160 €	40 €

\* y compris commissions de souscription de 8% HT et 9,60% TTC.

Conformément aux statuts de la SCPI, l'entrée en jouissance intervient le 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

- [Retraits](#)

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer, auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 180,80 € par part déterminé comme suit :

Prix de souscription : 200 €  
Diminué de 9,6 % TTC soit 19,20 €  
Prix de retrait : 180,80 €

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions. Au cours de l'exercice 2022, la collecte totale s'est élevée à 23.876.800€ et a ainsi permis de satisfaire les demandes de retrait d'un montant de 3.616€.

### Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 %, soit, au 31/12/2022, 676 parts du capital social de la Société Allianz Home tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

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

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

### Marché secondaire

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion, a continué de fonctionner.

Au cours de l'exercice 2022, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire et aucune part n'est en attente de cession.

### 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.



## Le patrimoine immobilier

Au cours de l'année 2022, la SCPI a réalisé son premier investissement. Il s'agit d'un premier contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, Cushman & Wakefield Valuation France SA, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2022. 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. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 8.930.000 €.

Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Date de dernière visite
28 rue Sainte-Marie 92400 COURBEVOIE	28/09/2022		Logements services	1992	1 123	9 856 575		9 856 575			09/11/2022
RÉGION PARISIENNE					1 123	9 856 575		9 856 575		8 930 000	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>1 123</b>	<b>9 856 575</b>		<b>9 856 575</b>		<b>8 930 000</b>	

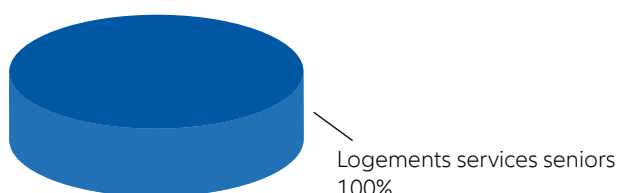
## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 8.930.000 €)

2022	Logements services	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	8 930 000						8 930 000
Province							
<b>TOTAL</b>	<b>8 930 000</b>						<b>8 930 000</b>

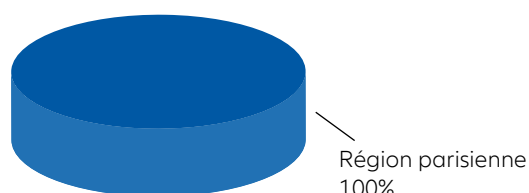
2022	Logements services	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	100,00%						100,00%
Province							
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>						<b>100,00%</b>

## Répartition des immeubles par activité et par zone géographique

Répartition des immeubles par activité



Répartition des immeubles par zone géographique



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2022

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2022	Valeurs estimées 2022	Valeurs comptables 2021	Valeurs estimées 2021
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Logements services	9 856 575	8 930 000		
Habitations				
Bureaux				
Commerces				
Activités-Entrepôts				
Divers				
Parking				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 856 575</b>	<b>8 930 000</b>		

### Acquisitions :

Pour investir les capitaux disponibles par suite de l'augmentation de capital, votre société a procédé à l'acquisition suivante :

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Date de construction ou rénovation	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition acte en mains en €	Rendement
COURBEVOIE (92400) 28 rue Sainte-Marie	28/09/2022	Logements services	1992	1 123	9 856 575	3,65%
<b>TOTAL GENERAL</b>				1 123	9 856 575	

### COURBEVOIE (92400)

La SCPI a acquis 20 logements services seniors pour une surface locative de 1.123 m<sup>2</sup>. L'ensemble des lots est loué à un locataire.

## Gestion immobilière

Les 20 logements acquis à Courbevoie sont loués à un gestionnaire de résidences services dans le cadre d'un bail commercial.

Ainsi le taux d'occupation est de 100 %.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 136.489,29 € (néant en 2021) sont composés des loyers et des charges quittancés.

### Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 59.579,51 € (néant en 2021) sont constituées des charges immobilières (58.279,51 €) et des honoraires d'expertises (1.300,00 €).

### Provisions pour gros entretien

Votre société a décidé pour 2022 de ne pas constituer de provisions pour gros entretien.

**Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 76.909,78 €.**

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.924.166,44 € (217.094,60 € en 2021) et sont composés essentiellement de transferts de charges.

### Charges d'exploitation

#### - Charges ayant pour contrepartie un transfert de charges

Les charges ayant pour contrepartie un transfert de charges d'exploitation (enregistrée en produit d'exploitation) s'élèvent à 1.924.166,44 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 1.910.144,00 € et des frais sur l'immeuble acquis en 2022 pour 14.022,05 €. En 2021, ces charges s'élevaient à 217.094,60 €.

#### - Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation incluent les honoraires d'expert-comptable (10.695,00 €), les honoraires des commissaires aux comptes (5.150,00 €), les honoraires du dépositaire (10.400,00 €), les rapports annuels / publicité légale (11.396,14 €) et des cotisations diverses (51,05 €).

La perte d'exploitation de 32.170,96 € augmente de 218,21 % par rapport à 2021 (10.109,92 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

## Résultat net 2022

Le résultat de votre SCPI s'établit à 5.893,65 € au 31/12/2022 contre - 31.175,91 € en 2021. Cette augmentation provient de la première acquisition qui a généré des loyers.

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.893,65 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	- 31.175,91 €
Donne un résultat distribuable de	- 25.282,26 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

- Au titre du report à nouveau à concurrence de - 25.282,26 €

## Perspectives 2023

La SCPI va continuer à collecter tout en investissant les fonds disponibles afin de composer son patrimoine. Le 07 février 2023, la SCPI a acquis un 2<sup>nd</sup> contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie pour un montant de 2.637.655 € (AEM).

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2022		2021	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>	9 856 575	72,90		
Valeur nette des autres actifs	14 926 666	110,40	2 828 329	178,57
Valeur comptable	24 783 241	183,30	2 828 329	178,57
Valeur vénale hors droits hors taxes	8 930 000	66,05		
Valeur nette des autres actifs	14 926 666	110,40	2 828 329	178,57
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	23 856 666	176,45	2 828 329	178,57
Droit : 6,90 %	616 170	4,56		
Commission de souscription (taux : 9,96 % TTC)	2 707 124	20,02	300 354	18,96
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	27 179 960	201,03	3 128 683	197,53

<sup>(1)</sup> La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2022.

<sup>(3)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2022.

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

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
37,43%	176,45	66,05

## Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)		178,57	176,45
Prix d'exécution frais inclus au 1er janvier ou de souscription (en €) <sup>(1)</sup>	200,00	200,00	
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) <sup>(2)</sup>	200,00	200,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) <sup>(3)</sup>	180,80	180,80	
<b>Dividende versé au titre de l'année (en €)</b>			
- dont report à nouveau			
- dont distribution de plus-value (en €)			
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(4)</sup>			
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat			
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat		0,23 €	

<sup>(1)</sup> Prix de souscription payé par l'acquéreur.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

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

### Remarque importante :

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI :

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché », celui-ci n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment large.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

## Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	2 534 240,00	19 098 240,00	21 632 480,00
Prime d'émission	542 360,00	4 774 944,00	5 317 304,00
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)		-31 175,91	-31 175,91
- Commission de souscription	-217 094,60	-1 924 166,05	-2 141 260,65
- Achat d'immeubles		-9 856 575,00	-9 856 575,00
- Travaux immobilisés			
- Frais d'acquisition			
- Remboursement capital			
- Frais de constitution			
<b>= sommes restant à investir</b>	<b>2 859 505,40</b>	<b>12 061 267,04</b>	<b>14 920 772,44</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours des 2 derniers exercices (en euros et hors taxes)

	2021		2022	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes			0,58	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers				
<b>TOTAL revenus</b>			<b>0,58</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>				
Commissions de gestion				
Autres frais de gestion	0,64		0,25	42,80%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérées				
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,64</b>		<b>0,25</b>	<b>42,80%</b>
Charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels				
Charges financières	1,33		0,29	49,67%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>				
- pour travaux				
- autres				
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,33</b>		<b>0,29</b>	<b>49,67%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>1,97</b>		<b>0,53</b>	<b>92,46%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-1,97</b>		<b>0,04</b>	<b>7,54%</b>
Variation report à nouveau	-1,97		0,04	7,54%
Variation autres réserves (éventuellement)				
Revenus distribués avant prélèvement libératoire				
Revenus distribués après prélèvement libératoire				

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## 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)
<b>( A ) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées (TTC)							- 155 134					0
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
% du CA de l'exercice (TTC)							-99,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>( B ) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (HT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>( C ) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL) OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L. 441-6 OU ARTICLE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE</b>												
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 :					

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

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

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

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

- L'exhaustivité de l'activité de contrôle interne : le contrôle interne couvre l'ensemble des activités et s'appuie sur une cartographie des risques opérationnels et financiers. Cette cartographie est revue périodiquement.
- La définition claire des fonctions et des tâches de chacun des collaborateurs.
- La séparation des tâches notamment entre l'exécution, la comptabilisation, le règlement et le contrôle.
- L'existence et la mise à jour d'un ensemble de procédures métiers et de contrôles : ces procédures sont centralisées.
- Le système de contrôle d'Allianz Immovalor s'organise autour de plusieurs acteurs :
  - Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
  - Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
  - Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

### Conformité :

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

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

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

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

### Gestion et suivi des risques

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

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

### Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

### Effet de levier

#### Financement :

D'après l'article 17 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 constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 20% de la valeur de réalisation. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé cette autorisation.

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

Au 31/12/2022, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 50,17 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

## 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.*



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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2022 (en €)

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

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

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

### I – État du patrimoine.

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

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

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

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

*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.

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2022 (en €)

	2022		2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	9 856 575,00	8 930 000,00		
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>	<b>9 856 575,00</b>	<b>8 930 000,00</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	22 090,80	22 090,80		
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	246 157,61	246 157,61		
• Autres créances	3 056 980,03	3 056 980,03	47 287,26	47 287,26
• Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	11 887 843,17	11 887 843,17	2 907 918,00	2 907 918,00
<b>TOTAL</b>	<b>15 213 071,61</b>	<b>15 213 071,61</b>	<b>2 955 205,26</b>	<b>2 955 205,26</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-89 941,00	-89 941,00		
• Dettes d'exploitation	-196 464,52	-196 464,52	-126 875,77	-126 875,77
• Dettes diverses				
<b>TOTAL</b>	<b>-286 405,52</b>	<b>-286 405,52</b>	<b>-126 875,77</b>	<b>-126 875,77</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>24 783 241,09</b>		<b>2 828 329,49</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>23 856 666,09</b>		<b>2 828 329,49</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 (en €)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	2 534 240,00		19 098 240,00	21 632 480,00
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	542 360,00		4 774 944,00	5 317 304,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-217 094,60		-1 924 166,05	-2 141 260,65
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT A NOUVEAU		-31 175,91		-31 175,91
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	-31 175,91	31 175,91	5 893,65	5 893,65
Acomptes sur distribution				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 828 329,49</b>	<b>-0,00</b>	<b>21 954 911,60</b>	<b>24 783 241,09</b>

## Engagement hors-bilan

Néant.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2022 (en €)

	2022	2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	78 209,78	
. Produits ayant leur contrepartie en charges	58 279,51	
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>136 489,29</b>	
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	58 279,51	
. Impôts et taxes		
. Charges d'entretien du patrimoine locatif		
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	1 300,00	
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>59 579,51</b>	
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>76 909,78</b>	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits	0,39	
. Transfert de charges d'exploitation	1 924 166,05	217 094,60
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 924 166,44</b>	<b>217 094,60</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	1 910 144,00	177 424,00
. Diverses charges d'exploitation	8 501,21	26 553,02
. Dotation provisions pour créances douteuses		
. Autres charges	37 692,19	23 227,50
. Pertes sur créances irrécouvrables		
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 956 337,40</b>	<b>227 204,52</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-32 170,96</b>	<b>-10 109,92</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières	38 845,17	21 065,99
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>38 845,17</b>	<b>21 065,99</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-38 845,17</b>	<b>-21 065,99</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RESULTAT NET</b>	<b>5 893,65</b>	<b>-31 175,91</b>

# 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 ».

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, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

#### Provisions pour gros entretien

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 provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

#### Provisions pour créances douteuses

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

#### Capitaux propres

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

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

### II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

#### Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.
  - Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :
  - soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
  - soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.
- Les pré-loyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.
  - Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
  - Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».
  - Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

# Annexe

## Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des pertes sur créances irrécouvrables ;
- 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.

# Annexe

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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2022		2021	
<b>Valeur nette comptable</b>		9 856 575,00		
Coût historique	9 856 575,00			
Constructions en cours				
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		8 930 000,00		
<b>Immobilisations locatives : variations</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>acquisitions</b>	<b>cessions</b>	<b>31/12/2022</b>
Constructions		9 856 575,00		9 856 575,00
Constructions en cours				
Aménagements				
<b>TOTAUX</b>		9 856 575,00		
<b>Autres Actifs et Passifs d'exploitation</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
<b>Immobilisations financières</b>		22 090,80		
Fonds de Roulement Syndics	22 090,80			
<b>Créances</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
Locataires		246 157,61		
Provisions pour dépréciations des créances locatives				
<b>Autres créances</b>		3 056 980,03		47 287,26
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Créances fiscales	405 266,84		19 087,26	
. Créances diverses	2 651 713,19		28 200,00	
. Comptes de sinistre à régulariser				
<b>Provisions pour dépréciation : variations</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>dotations 2022</b>	<b>reprises 2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Créances locatives				
<b>TOTAUX</b>				
<b>Valeurs de Placements et disponibilités</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		11 887 843,17		2 907 918,00
<b>Dettes</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		89 941,00		
<b>Dettes d'exploitation</b>		196 464,52		126 875,77
. Fournisseurs à payer			2 110,98	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	176 737,20		124 764,79	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Etat charges à payer	19 727,32			
. Comptes de sinistre à régulariser				
<b>Dettes diverses</b>				
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler				
. Dividendes à régulariser				
<b>Comptes de régularisation Actif et Passif</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				



# Annexe

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2022		2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Logements services	9 856 575,00	8 930 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>9 856 575,00</b>	<b>8 930 000,00</b>		
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Logementsservices				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 856 575,00</b>	<b>8 930 000,00</b>		

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2022		2021	
<b>Capital</b>		19 098 240,00		2 534 240,00
<b>Prime d'émission</b>		4 774 944,00		542 360,00
<b>Prélèvement sur prime d'émission</b>		-1 963 836,65		-217 094,60
. Commissions de souscriptions	-1 924 166,05		-177 424,00	
. Frais d'acquisition				
. Frais caution banque	-14 489,58		-14 489,58	
. Frais de publicité légale	-25 181,02		-25 181,02	
<b>Plus ou moins values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Acompte sur distribution boni liquidation et capital</b>				
<b>Report à nouveau</b>				
Résultat de l'exercice		5 893,65		-31 175,91
Acompte sur dividendes				
	<b>Total</b>	<b>21 915 241,00</b>	<b>Total</b>	<b>2 828 329,49</b>

# Annexe

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2022		2021	
Loyers		78 209,78		
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		58 279,51		
. Refacturation taxes ordures ménagères				
. Charges refacturées	58 279,51			
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>136 489,29</b>	<b>TOTAL</b>	
Charges immobilières	2022		2021	
Charges récupérées		58 279,51		
Impôts et charges				
Travaux entretien des immeubles				
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables				
Charges non récupérables du patrimoine locatif				
Honoraires d'expertises		1 300,00		
	<b>TOTAL</b>	<b>59 579,51</b>	<b>TOTAL</b>	
Produits d'exploitation de la Société	2022		2021	
Ajustement des comptes		0,39		
<b>Transfert de charges</b>		1 924 166,05		217 094,60
. Commissions de souscription	1 910 144,00		177 424,00	
. TVA sur commissions de souscription			19 737,60	
. Frais d'acquisition				
. Frais de constitution	14 022,05		19 933,00	
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	<b>TOTAL</b>	<b>1 924 166,44</b>	<b>TOTAL</b>	<b>217 094,60</b>
Charges d'exploitation de la Société	2022		2021	
- Rémunération de la Société de Gestion		1 910 144,00		177 424,00
- Rémunération des gérants extérieurs				
- Frais contentieux				
- Honoraires de location + état des lieux				
- Diverses charges d'exploitation		8 501,21		26 553,02
- Provisions pour créances douteuses				
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>37 692,19</b>		<b>23 227,50</b>
- Honoraires divers	10 695,00		8 227,50	
- Honoraires des commissaires aux comptes	5 150,00		5 000,00	
- Honoraires dépositaire	10 400,00		10 000,00	
- Honoraires d'expertises				
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	11 396,14			
- Cotisations diverses	51,05			
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Ajustement des comptes				
	<b>TOTAL</b>	<b>1 956 337,40</b>	<b>TOTAL</b>	<b>227 204,52</b>
Produits financiers	2022		2021	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2022		2021	
- Autres charges financières		38 845,17		21 065,99
	<b>TOTAL</b>	<b>38 845,17</b>	<b>TOTAL</b>	<b>21 065,99</b>
Produits exceptionnels	2022		2021	
- Produits exceptionnels				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges exceptionnelles	2022		2021	
- Charges exceptionnelles				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

# Annexe

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2022
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	1 910 144,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

## Evènements « post clôture »

Néant.

## Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

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

### Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>(2)</sup> 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 21 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

## Rapport sur l'activité de l'exercice

A titre liminaire, il y a lieu de relever que les membres du conseil de surveillance ont été élus lors de l'assemblée générale du 30 juin 2022. Ces derniers ont nommé leur nouveau Président, Christian Bouthié, lors du conseil de surveillance du 13 avril 2023.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2022. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du commissaire aux comptes. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

Nous constatons que, durant l'exercice 2022, 23.873.184 € ont été collectés. Ainsi, le capital augmente de 2.534.240 € à 21.632.480 €.

La SCPI a réalisé son premier investissement avec l'acquisition de 20 logements services seniors située à Courbevoie pour un montant de 9.856.575 € droits inclus. L'évaluation de l'ensemble du patrimoine hors droit par l'expert immobilier indépendant ressort à 8.930.000 €.

Votre conseil s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2022, le 10 mars, afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants. Le résultat obtenu de 5.893,65 € permet de réduire le déficit antérieur de 31.175,91 €. Le report à nouveau sera porté à - 25.282,26 € (soit - 0,19 € par part).

La valeur de réalisation au 31 décembre 2022 est de 176,45 €.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2022.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver les résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris La Défense, le 13 avril 2023  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Christian BOUTHIE

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale

**ALLIANZ HOME**

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 HOME relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

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

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

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

## **VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES**

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

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

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

## **RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

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

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

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

En outre :

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

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

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale

## **ALLIANZ HOME**

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 justifiants 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 de l'exercice écoulé**

Nous avons été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive du 11 mars 2021.

#### Avec la société de gestion Allianz Immovalor

Conformément à l'article 19 des statuts d'Allianz Home, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

##### a) Une commission de souscription

Il est dû à la société de gestion, pour la recherche des capitaux, une commission de souscription égale au maximum à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

A fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

Cette commission de souscription couvre exclusivement les frais de recherche de capitaux.

La société de gestion se réserve le droit de ne pas prélever et / ou rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 1 910 144,00€.

##### b) Une commission de gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités, d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 8% HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement (notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés ou entités mentionnées à l'article L214-114 du CMF).

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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 immobilier,
- 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,
- 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 taxes diverses,
- Les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles,
- Les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- Les frais de recherche des locataires,
- Cotisations aux organes de tutelle et professionnels des SCPI,
- Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022

## c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toutes cessions d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2% hors taxes (soit 2,40% TTC au taux de TVA de 20% en vigueur) maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

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

- 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,

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

Au titre de 2022, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

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



# Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

## [Première résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 5.893,65 €.

## [Deuxième résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier en prend acte.

## [Troisième résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.893,65 €
Qui, diminué d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	- 31.175,91 €
Donne un résultat à affecter de	- 25.282,26 €
Qui sera affecté comme suit :	
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	- 25.282,26 €

## [Quatrième résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 183,30 € par part.

## [Cinquième résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 176,45 € par part.

## [Sixième résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 201,03 € par part.

## [Septième résolution](#)

L'assemblée générale ordinaire sur proposition du conseil de surveillance décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023.

## [Huitième 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.

# 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](http://www.immovalor.fr) et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

## Parts en attente de cession

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

## Prix d'exécution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

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

## Taux de distribution

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

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

## Valeurs du patrimoine de la SCPI

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





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

