



Rue Emile Maugras - 54110 Rosières-aux-Salines

Allianz Home

SCPI diversifiée

Rapport annuel 2024

Sommaire rapport annuel 2024

05	Organes de gestion et de contrôle
07	Rapport de la Société de gestion
22	Comptes
26	Annexe
32	Rapport du Conseil de surveillance
33	Rapports du Commissaire aux comptes
37	Résolutions présentées à l'Assemblée générale

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
- **Florian DUSSERT**
Directeur général adjoint
- **Kévin GSELL**
Directeur général adjoint
- **Nathalie HASSID**
Directrice générale adjointe

Conseil de Surveillance

Membres :

Monsieur Christian BOUTHIE - Président

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Iard
représentée par Monsieur Igor SEGARD
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Olivier GIORGETTA
Monsieur Hervé HIARD
Monsieur Aurélien ROL
Monsieur Franco TELLARINI

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
89-91, rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes.

Préambule

Dans la continuité de l'année 2023, le marché immobilier a subi un véritable ralentissement au cours de l'année 2024 au sein d'un environnement marqué par la hausse de l'inflation, des taux directeurs ainsi que le durcissement des conditions de financement.

Le nouveau contexte macroéconomique, aidé par le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières, laisse toutefois apparaître des signes d'optimisme quant à la reprise de l'activité des marchés immobiliers.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'année 2024 se conclut en confirmant le ralentissement observé en 2023 en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise, avec un atterrissage à 12,5 Mds€. Cependant, la dynamique de la fin d'année permet d'envisager une année 2025 plus porteuse pour les marchés immobiliers.

Après un premier semestre moribond, la deuxième moitié de 2024 a connu une dynamique plus positive avec environ 8 Mds€ investis au cours du second semestre (contre 4Mds€ au premier semestre), encouragé par les conditions macroéconomiques avec le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières. Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale qui s'établit à environ 23 Mds€ par an.

Cette dynamique globale de ralentissement des volumes d'investissement s'accompagne d'une réelle redistribution des cartes en termes de typologie d'actifs recherchés par les investisseurs. Les volumes d'investissement en bureaux sont les plus faibles jamais enregistrés avec près de 5 Mds€ transactés en 2024, alors que les classes d'actifs de diversification, portées par des évolutions sociodémographiques profondes tirent leur épingle du jeu et font preuve d'un regain d'attractivité : le secteur

de la logistique fait preuve de dynamisme avec un volume de transaction en hausse en 2024 (près d'un tiers du volume total investi en France en 2024). L'immobilier hôtelier se démarque également en affichant des résultats en hausse (+ 29 % de volumes investis au T3 2024 par rapport à 2023). Le secteur du commerce, quant à lui, se reprend progressivement en cette fin d'année malgré une baisse par rapport à l'année précédente.

La nouvelle stratégie de la SCPI Allianz Home s'inscrit parfaitement dans cette dynamique de diversification et entend profiter de ces tendances pour créer de la valeur immobilière à long terme.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Malgré un regain d'activité au T4 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise restent toujours les volumes les plus faibles jamais enregistrés, sous leur moyenne quinquennale. La poursuite de l'ajustement des valorisations immobilières ainsi que l'assouplissement des conditions macroéconomiques avec le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année 2024 ont toutefois permis d'apporter de la stabilité sur les marchés immobiliers, laissant entrevoir une reprise plus marquée de l'activité en 2025.

La conjoncture actuelle témoigne ainsi aujourd'hui, plus que jamais, d'un momentum de marché très favorable à l'investissement et faisant émerger des opportunités d'investissement sources de valeur et de performance, alors qu'une forte dichotomie entre prix et valeur d'actif se fait encore ressentir.

Dans ce contexte, la SCPI Allianz Home est parfaitement positionnée afin de continuer à saisir les opportunités créées par le momentum de marché et co-construire son portefeuille, à condition de bénéficier d'une collecte nouvelle suffisante.

En 2024, les tendances les plus marquantes de la SCPI Allianz Home se résument comme suit :

Malgré un début d'année marqué par le ralentissement de l'activité sur les marchés immobiliers, et l'arrêt de la collecte, la SCPI Allianz Home a réalisé 2 investissements au cours du second semestre 2024, de manière directe et indirecte, afin de poursuivre la diversification de son patrimoine.

La première opération porte sur l'acquisition d'une plateforme de messagerie située à Rosières-aux-Salines, à proximité immédiate de Nancy. Le bâtiment, d'une surface de 5 062 m² est entièrement loué à GLS, l'un des leaders européens de l'expédition, dans le cadre d'un bail de longue durée (WALB : 10,7 ans fermes).

La SCPI s'est également positionnée sur l'acquisition de murs de 22 hôtels en France, dans le cadre d'un club deal mené par Swiss Life Asset Managers France en partenariat avec B&B Hotels Group, au travers d'une prise de participation à hauteur de 2,0 M€ dans un OPPCI dédié.

Ces investissements ont permis d'accompagner la montée en puissance de la SCPI Allianz Home afin de générer des gains à la fois en performance et en capital :

- Les investissements réalisés ont permis de soutenir le rendement courant et la distribution de la SCPI Allianz Home, comme en témoigne la hausse de sa distribution de + 26 % en 2024 (3,69 % en 2024 contre 2,93 % en 2023).

- Les investissements réalisés ont bénéficié d'une revalorisation immédiate après leurs acquisitions, ce qui a permis à la SCPI Allianz Home de résorber son niveau de surcote à la souscription qui s'établit à +3,0% aujourd'hui, contre + 7,1 % il y a 1 an, éloignant le risque de baisse de la valeur de la part.

Dans un contexte de marché marqué par la poursuite de l'ajustement des valorisations immobilières, la SCPI Allianz Home construit donc progressivement sa performance, à la faveur des acquisitions réalisées, et parallèlement aux acquisitions réalisées.

Le momentum de marché actuel continue de faire émerger de nombreuses opportunités d'investissement correspondant à la stratégie de la SCPI Allianz Home. Afin de poursuivre la co-construction du portefeuille et de générer une performance durable, la SCPI Allianz Home pourra saisir ces opportunités, à condition de bénéficier d'une collecte nette significative.

Perspectives 2025

Positionnée exclusivement sur le segment de l'immobilier résidentiel, la SCPI Allianz Home constituait à son lancement, un outil de diversification complémentaire à l'immobilier tertiaire, dans un environnement monétaire marqué par des taux directeurs historiquement bas. La SCPI Allianz Home trouvait ainsi son sens dans une logique de diversification.

Le contexte macroéconomique et géopolitique dès 2022, ainsi que la réponse des banques centrales aux tensions inflationnistes à travers notamment la hausse historique des taux directeurs, a eu pour conséquence la reconstitution de la prime de risque sur l'ensemble des classes d'actifs, y compris immobilières, à la défaveur de l'immobilier résidentiel. La proposition initiale de la SCPI Allianz Home, ne constituait alors plus une solution d'investissement adaptée à l'environnement de marché et cohérente pour nos clients.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor a pris la décision d'opérer un repositionnement stratégique pour la SCPI Allianz Home afin de s'adapter à l'environnement de marché et d'en faire une solution d'investissement cohérente et adaptée aux besoins de nos clients.

La stratégie de la SCPI Allianz Home s'appuie désormais une thèse d'investissement consistant à répondre aux besoins de la Ville et de ses habitants.

Fidèle à son ADN d'investissement décorrélé des besoins des entreprises en immobilier de bureaux, cette nouvelle stratégie s'appuie sur des tendances socio démographiques profondes, matérialisées par des classes d'actifs telles que les résidences gérées (étudiantes et seniors), l'immobilier d'enseignement, logistique urbaine, commerces alimentaires, murs d'hôtels ainsi que l'immobilier de santé (liste non exhaustive).

Ce repositionnement vise ainsi à offrir une exposition diversifiée à ses clients, aux emplacements sélectionnés au cœur de Paris et des métropoles françaises, et reposant sur une sélection rigoureuse de nos locataires dans le cadre de baux longs, afin de générer une performance durable.

La momentum de marché continue de faire émerger de nombreuses opportunités d'investissement de qualité, correspondant parfaitement à la stratégie de la SCPI Allianz Home. En effet, la correction de marché que nous connaissons depuis plusieurs mois constitue une opportunité de déployer du capital sur des investissements créateurs de valeur et générateurs de performance immédiate et future pour la SCPI.

Après une distribution de 3,69 % en 2024, en hausse de + 26 % par rapport à 2023 (2,93 %), la SCPI pourra poursuivre sa montée en puissance grâce aux nouvelles opportunités qui intégreront son portefeuille. La structure de frais, très compétitive, a également été pensée afin d'accompagner ce gain de performance.

La SCPI Allianz Home constitue donc une solution compétitive pour les investisseurs souhaitant acquérir un portefeuille diversifié de grande qualité et générateur de performance sur le long terme.

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.

Capital social	29 118 240 €
Nombre de parts	181 989
Valeur nominale de la part	160 €
Nombre d'associés	1 358

Évolution du capital

Date d'immatriculation	26 mars 2021
Capital initial	760 000 €
Valeur nominale 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
2023	24 957 120	4 163 480	155 982	1 089	338 864	200
2024	29 118 240	5 230 238	181 989	1 358	440 144	200

Le capital de la SCPI Allianz Home a été augmenté de 4 161 120 € au cours de l'année 2024.

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 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 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 2024, la collecte totale s'est élevée à 5 501 800 € et a ainsi permis de satisfaire les demandes de retrait d'un montant de 271 562 €.

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 décembre 2024, 909 parts du capital social de la société Allianz Home 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.

Au cours de l'exercice 2024, 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 2024, la SCPI a réalisé un nouvel investissement de manière directe. Il porte sur une plateforme de messagerie située à Rosières-aux-Salines, à proximité immédiate de Nancy.

L'investissement a par ailleurs bénéficié d'une revalorisation immédiate à la suite de la campagne d'expertise en cette fin d'année.

L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, Cushman & Wakefield Valuation France SA, a procédé à l'évaluation des

immeubles au 31 décembre 2024. 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 24 525 000 €.

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

Adresses	Date d'acquisition	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix HT-HF de l'investissement (€)	Travaux d'aménagement	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Date de dernière visite
28 rue Sainte-Marie 92400 COURBEVOIE	28/09/2022		Logements services seniors	1992	1 123	9 856 575		9 856 575			09/11/2022
28 rue Sainte-Marie 92400 COURBEVOIE	07/02/2023		Logements services seniors	1992	314	2 457 000		2 457 000			13/11/2023
REGION PARISIENNE					1 437	12 313 575		12 313 575	9 300 000	9 100 000	
73 avenue Thiers 33100 BORDEAUX	22/05/2023		Enseignement	2019	961	5 490 000		5 490 000			17/11/2023
21 rue Emile Maugras 54110 ROSIÈRES-AUX-SALINES	05/09/2024		Activités	2023	5 062	8 720 000		8 720 000			28/06/2024
PROVINCE					6 023	14 210 000		14 210 000	5 725 000	14 525 000	
TOTAL GENERAL					7 460	26 523 575		26 523 575	15 025 000	24 525 000	

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 24 525 000 €)

2024	Logements services	Habitations	Enseignement	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	9 100 000						9 100 000
Province			5 725 000		9 700 000		15 425 000
TOTAL	9 100 000		5 725 000		9 700 000		24 525 000

2024	Logements services	Habitations	Enseignement	Commerces	Activités	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	37,10%						37,10%
Province			23,34%		39,55%		62,90%
TOTAL	37,10%		23,34%		39,55%		100,00%

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique

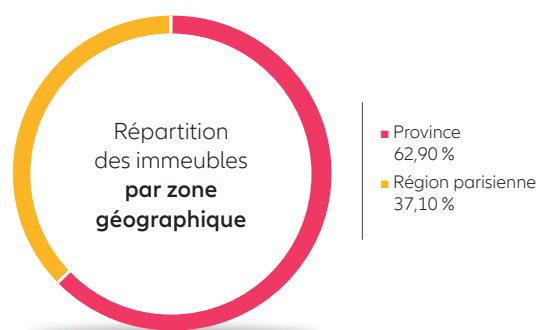
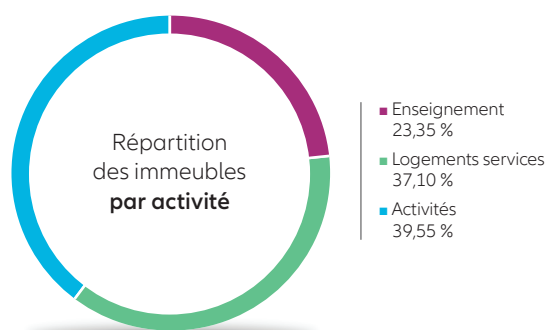


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2024 (en €)

Récapitulatif des placements immobiliers	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024	Valeurs comptables 2023	Valeurs estimées 2023
Terrains et constructions locatives				
Logements services	12 313 575	9 100 000	12 313 575	9 300 000
Enseignement	5 490 000	5 725 000	5 490 000	5 725 000
Commerces				
Activités-Entrepôts	8 720 000	9 700 000		
Divers				
Parking				
TOTAL GENERAL	26 523 575	24 525 000	17 803 575	15 025 000

Acquisitions :

La SCPI Allianz Home a su profiter du momentum de marché en procédant à l'acquisition d'une plateforme de messagerie à proximité de Nancy, source de performance immédiate et de création de valeur pour la SCPI.

Adresse	Date d'acquisition	Désignation	Date de construction ou rénovation	Surface en m²	Prix d'acquisition acte en mains en €
ROSIÈRES-AUX-SALINES (54110) 21 rue Emile Maugras	05/09/2024	Logistique urbaine	2023	5 062	10 628 624
TOTAL GENERAL				5 062	10 628 624



54110 Rosières-aux-Salines

21 rue Emile Maugras

Le 5 septembre 2024, la SCPI a acquis une messagerie de 5 062 m².
L'immeuble est entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de longue durée (WALB : 10,7 ans).

Surface : 5 062 m²

Investissement : 10 628 624 € AEM

Patrimoine immobilier indirect

La SCPI Allianz Home a pris participation dans le cadre d'un OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) dédié à l'hôtellerie économique, pour un montant total estimé de 2 000 000,00 € dont 1 799 548 € ont été libérés.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2023	Augmentation de capital	Diminution de capital	Valeur comptable 2024	Valeur estimée 2023*	Valeur estimée 2024*	Quote part détenue	Dividendes 2024
Club Hôtels Property Fund	Swiss Life		1 799 548,00		1 799 548,00		1 778 445,00	3,08%	29 007,25
TOTAL			1 799 548,00		1 799 548,00		1 778 445,00		29 007,25

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

Votre SCPI doit percevoir 29 007,25 € de dividende au titre de 2024.

Gestion immobilière

Le portefeuille de la SCPI Allianz Home bénéficie d'un TOF de 100 %. Les équipes de gestion d'Allianz Immovalor sont au quotidien à l'écoute des locataires en place afin de s'assurer leur meilleure satisfaction.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 1 491 089,43 € (1 013 197,31 € en 2023) sont composés des loyers et des charges quittancés.

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 535 841,31 € (422 674,13 € en 2023) sont constituées des charges ayant leur contrepartie en produits (468 274,36 €), d'impôts et taxes (54 821,45 €), des honoraires d'expertises (1 310,00 €), de CRL (5 474,79 €) et de travaux d'entretien (5 960,71 €).

Provisions pour gros entretien

Votre société a décidé pour 2024 de ne pas constituer de provisions pour gros entretien.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 955 248,12 € (590 523,18 € en 2023).

Travaux réalisés en 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI n'a pas réalisé de travaux.

Travaux de gros entretien

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

- d'une part les dépenses de gros entretien planifiées qui représentent des charges sur les exercices à venir et font l'objet de provisions individualisées par immeuble, chaque année. Fin 2024, il n'y a pas de montant prévu sur 5 ans.

- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 200 000 € sur 5 ans. 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 3 dernières années en € :

Années	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année / travaux	Montant provision N
2021	0,00			0,00
2022	0,00			0,00
2023	0,00			0,00
2024	0,00			0,00

Plan quinquennal des années à venir

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

Années	Total des travaux projetés	dont		Dotation 2024	Dotation	
		améliorations	gros entretien		Montant	%
2024						
2025	0,00				0,00	100,00%
2026	0,00				0,00	80,00%
2027	0,00				0,00	60,00%
2028	200 000,00	200 000,00			0,00	40,00%
2029	0,00				0,00	20,00%
TOTAL	200 000,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 644 973,02 € (482 632,60 € en 2023) et sont composés essentiellement de transferts de charges (cf. ci-après).

Charges d'exploitation

Charges ayant pour contrepartie un transfert de charges :

Les charges ayant pour contrepartie un transfert de charges d'exploitation (enregistrées en produits d'exploitation) s'élèvent à 644 970,99 € et sont composées exclusivement des commissions de souscriptions pour 440 144,00 €, des frais sur les immeubles acquis en 2024 pour 169 624,27 € et de la TVA non récupérable pour 35 202,72 €. En 2023, ces charges s'élevaient à 482 630,71 €.

Autres charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation incluent les honoraires d'expert-comptable (18 028,00 €), les honoraires des Commissaires aux comptes (17 262,00 €), les honoraires du dépositaire (14 235,00 €), les honoraires divers (10 103 €), les rapports annuels / publicité légale (27 989,88 €) et des cotisations diverses (506,82 €).

La perte d'exploitation de 166 152,35 € augmente de 56,80 % par rapport à 2023 (105 966,80 €). 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 financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 373 715,17 € (369 360,36 € en 2023) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante ainsi que des fonds placés sur des comptes à termes et aux dividendes des titres de participations (Club Hôtel Property Fund).

Le résultat financier s'élève à 373 526,56 € (369 240,24 € en 2023).

Résultat net 2024

Le résultat de votre SCPI s'établit à 1 162 622,33 € au 31 décembre 2024 contre 853 796,62 € en 2023. Cette augmentation provient des loyers perçus grâce aux acquisitions réalisées et des produits financiers mentionnés plus haut.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 162 622,33 €
Qui, majoré d'un report à nouveau antérieur de	14 996,66 €
Donne un résultat distribuable de	1 177 618,99 €
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1 160 915,47 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	16 703,52 €
	1 177 618,99 €

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

	2024			2023		
	Montant global	Montant par part	% de la valeur de reconstitution	Montant global	Montant par part	% de la valeur de reconstitution
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	28 323 123	155,63		17 803 575	114,14	
Valeur nette des autres actifs	4 768 221	26,20		10 700 794	68,60	
Valeur comptable	33 091 344	181,83		28 504 369	182,74	
Valeur vénale hors droits hors taxes	26 303 445	144,53		15 025 000	96,33	
Valeur nette des autres actifs	4 768 221	26,20		10 700 794	68,60	
Valeur de réalisation⁽²⁾	31 071 666	170,73	87,95%	25 725 794	164,93	88,77%
Droits 4,88 % en 2024 et 4,96 % en 2023	1 197 525	6,58	3,39%	744 750	4,77	2,57%
Commission de souscription	3 059 461	16,81	8,66%	2 509 688	16,09	8,66%
Valeur de reconstitution⁽³⁾	35 328 652	194,13		28 980 232	185,79	

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

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2024.

⁽³⁾ 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 2024.

Dans un contexte de marché marqué par la poursuite de l'ajustement des valorisations immobilières, la SCPI Allianz Home a su profiter du momentum en réalisant 2 investissements relatifs et créateurs de valeur, tant en capital qu'en rendement courant. La revalorisation immédiate des dernières acquisitions réalisées a également permis de résorber le niveau de surcote à la souscription qui s'établit à + 3,7 % aujourd'hui contre + 7,1 % il y a 1 an, éloignant le risque de baisse de la valeur de la part.

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 1^{er} janvier 2018.

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, y 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 2025 est de :

Coefficient	Valeur de retrait en €	Valeur IFI en €
78,93%	180,80	142,71

Evolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% 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 cessions (*) ou les retraits (en € HT)
2021					
2022					
2023					
2024					

(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur de réalisation au 1^{er} janvier (en €)		178,57	176,45	164,93	170,73
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	200,00	200,00	200,00	200,00	
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) ⁽²⁾	200,00	200,00	200,00	200,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) ⁽³⁾	180,80	180,80	180,80	180,80	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	0,00	0,00	5,85	7,38	
- dont report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Rentabilité de la part (en %) Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	0,00%	0,00%	2,93%	3,69%	
Performance Globale Annuelle (PGA)	0,00%	0,00%	2,93%	3,69%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	-	-	-0,20	0,08	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	-	-0,23	0,10	0,09	

⁽¹⁾ Prix de souscription payé par l'acquéreur.

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

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

⁽⁴⁾ Taux de distribution / Taux de Distribution sur Valeur de Marché : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix de souscription du 1^{er} 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.

Compte tenu que la SCPI a été créée fin 2021 et que la première distribution est survenue en 2023, le calcul d'un TRI sur 3 ans n'est pas significatif.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	24 957 120,00	4 161 120,00	29 118 240,00
Prime d'émission	6 156 144,00	1 069 118,40	7 225 262,40
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	-25 282,26	40 278,92	14 996,66
- Commission de souscription	-2 475 135,31	-475 346,72	-2 950 482,03
- Achat d'immeubles	-17 803 575,00	-8 720 000,00	-26 523 575,00
- Travaux immobilisés			
- Frais d'acquisition	-128 745,63	-169 624,27	-298 369,90
- Frais caution bancaire	-20 010,42		-20 010,42
- Frais publicité légale			
- Remboursement capital			
- Frais de constitution			
= sommes restant à investir	10 660 515,38	-4 094 453,67	6 566 061,71

Évolution par part des résultats financiers au cours des 4 derniers exercices (en € et hors taxes)

	2021		2022		2023		2024	
	Montant	% total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus								
Recettes locatives brutes			0,58	100,00%	4,19	63,87%	5,62	73,24%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					2,37	36,13%	2,05	26,76%
Produits divers								
TOTAL revenus			0,58	100,00%	6,55	100,00%	7,67	100,00%
Charges ⁽¹⁾								
Commissions de gestion					0,53	8,02%	0,62	8,11%
Autres frais de gestion	0,64		0,25	42,80%	0,55	8,35%	0,63	8,20%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				0,00%	0,01	0,11%	0,03	0,43%
Charges locatives non récupérées								
Sous-total charges externes	0,64		0,25	42,80%	1,08	16,48%	1,28	16,74%
Charges exceptionnelles								
Produits exceptionnels								
Charges financières	1,33		0,29	49,67%		0,01%		0,01%
Provisions nettes ⁽²⁾								
- pour travaux								
- autres								
Sous-total charges internes	1,33		0,29	49,67%		0,01%		0,01%
TOTAL charges	1,97		0,53	92,46%	1,08	16,49%	1,29	16,75%
Résultat courant	-1,97		0,04	7,54%	5,47	83,51%	6,39	83,25%
Variation report à nouveau	-1,97		0,04	7,54%	-0,38	-5,74%	-0,99	-12,92%
Variation autres réserves (éventuellement)								
Revenus distribués avant prélèvement libératoire					5,85	89,25%	7,38	96,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire					4,79	73,08%	6,62	86,27%

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

⁽²⁾ 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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Montant total des factures concernées (TTC)	-74 748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294	294
% 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)							-	-	-	-	0,02%	0,02%
(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 :					

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 à la clôture de l'exercice 2024 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, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme 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. Au 31/12/2024, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 86,65 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

Information sur la finance durable

Classification SFDR

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.

État du
patrimoine

Tableau d'analyse de la
variation des capitaux propres

Compte de
résultat et annexe

Comptes annuels

au 31 décembre 2024 (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.

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 2024 (en €)

	2024		2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	26 523 575,00	24 525 000,00	17 803 575,00	15 025 000,00
• 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				
TOTAL	26 523 575,00	24 525 000,00	17 803 575,00	15 025 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées	1 799 548,00	1 778 445,00		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	51 366,18	51 366,18	32 722,16	32 722,16
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	216 810,28	216 810,28	141 555,86	141 555,86
• Autres créances	2 245 966,89	2 245 966,89	598 401,60	598 401,60
• Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme			8 000 000,00	8 000 000,00
• Autres disponibilités	5 080 071,64	5 080 071,64	2 749 217,95	2 749 217,95
TOTAL	9 393 762,99	9 372 659,99	11 521 897,57	11 521 897,57
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-216 913,13	-216 913,13	-200 806,04	-200 806,04
• Dettes d'exploitation	-2 195 544,15	-2 195 544,15	-175 901,19	-175 901,19
• Dettes diverses	-484 788,24	-484 788,24	-329 150,24	-329 150,24
TOTAL	-2 897 245,52	-2 897 245,52	-705 857,47	-705 857,47
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	71 251,10	71 251,10		
• Produits constatés d'avance			-115 245,80	-115 245,80
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	71 251,10	71 251,10	-115 245,80	-115 245,80
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	33 091 343,57		28 504 369,30	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		31 071 665,57		25 725 794,30

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 (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	24 957 120,00		4 161 120,00	29 118 240,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	6 156 144,00		1 069 118,40	7 225 262,40
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 623 891,36		-644 970,99	-3 268 862,35
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report a nouveau	-25 282,26	40 278,92		14 996,66
Résultat de l'exercice	853 796,62	-853 796,62	1 162 622,33	1 162 622,33
Acomptes sur distribution	-813 517,70	813 517,70	-1 160 915,47	-1 160 915,47
TOTAL GÉNÉRAL	28 504 369,30		4 586 974,27	33 091 343,57

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2024 (en €)

	2024	2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 022 815,07	653 038,49
. Produits ayant leur contrepartie en charges	468 274,36	360 158,82
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 491 089,43	1 013 197,31
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	468 274,36	360 158,82
. Impôts et taxes	54 821,45	57 754,59
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 455,47	186,00
. Gros travaux	505,24	931,72
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	6 784,79	3 643,00
TOTAL II : Charges immobilières	535 841,31	422 674,13
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	955 248,12	590 523,18
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	2,03	1,89
. Transfert de charges d'exploitation	644 970,99	482 630,71
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	644 973,02	482 632,60
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	553 373,60	420 858,88
. Diverses charges d'exploitation	179 727,27	115 666,00
. Dotation provisions pour créances douteuses		
. Autres charges	78 024,50	52 074,52
. Pertes sur créances irrécouvrables		
TOTAL II : Charges d'exploitation	811 125,37	588 599,40
RESULTAT D'EXPLOITATION	-166 152,35	-105 966,80
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	373 715,17	369 360,36
TOTAL I : Produits financiers	373 715,17	369 360,36
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	188,61	120,12
TOTAL II : Charges financières	188,61	120,12
RESULTAT FINANCIER	373 526,56	369 240,24
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	1 162 622,33	853 796,62

Annexe

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.

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. »

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.

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 ».

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.

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.

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

Récapitulatif des placements immobiliers	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024	Valeurs comptables 2023	Valeurs estimées 2023
Terrains et constructions locatives				
. Logements services	12 313 575,00	9 100 000,00	12 313 575,00	9 300 000,00
. Habitations				
. Enseignement	5 490 000,00	5 275 000,00	5 490 000,00	5 275 000,00
. Commerces				
. Activités - Entrepôts	8 720 000,00	9 700 000,00		
. Divers				
. Parking				
TOTAL GENERAL	26 523 575,00	24 525 000,00	17 803 575,00	15 025 000,00

Annexe

Information globale des placements immobiliers par nature

Cf. tableau de Composition du patrimoine page 10 du rapport annuel 2024.

Immobilisations locatives	2024		2023	
Valeur nette comptable		26 523 575,00		17 803 575,00
Coût historique	26 523 575,00		17 803 575,00	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		24 525 000,00		15 025 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2023	acquisitions	cessions	31/12/2024
Constructions	17 803 575,00	8 720 000,00		26 523 575,00
Constructions en cours				
Aménagements				
TOTAUX	17 803 575,00	8 720 000,00	0,00	26 523 575,00
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2024		2023	
Immobilisations financières		51 366,18		32 722,16
Fonds de Roulement Syndics	51 366,18		32 722,16	
Créances	2024		2023	
Locataires		216 810,28		141 555,86
Provisions pour dépréciations des créances locatives				
Autres créances		2 245 966,89		598 401,60
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Créances fiscales	2 216 959,64		523 401,60	
. Créances diverses	29 007,25		75 000,00	
. Comptes de sinistre à régulariser				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2023	dotations 2024	reprises 2024	31/12/2024
Créances locatives				
TOTAUX				
Valeurs de placements et disponibilités	2024		2023	
Comptes à termes		0,00		8 000 000,00
Disponibilités		5 080 071,64		2 749 217,95
Dettes	2024		2023	
Dépôts de garantie des locataires		216 913,13		200 806,04
Dettes d'exploitation		2 195 544,15		175 901,19
. Fournisseurs à payer	110 717,17		19 534,15	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	1 744 000,00			
. Fournisseurs factures non parvenues	338 605,98		154 146,04	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Comptes de sinistre à régulariser				
. Comptes des notaires, locataires créditeurs	2 221,00		2 221,00	
Dettes diverses		484 788,24		329 150,24
. Etat charges à payer	59 146,08		43 331,48	
. Associés capital à rembourser	40 000,00			
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	388 355,31		307 437,20	
. Dividendes à régulariser	-2 713,15		-21 618,44	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2024		2023	
Charges constatées d'avance	71 251,10			
Produits constatés d'avance			115 245,80	

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2024		2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
. Activité	8720000	9 700 000		
. Enseignement	5 490 000,00	5 725 000,00	5 490 000,00	5 725 000,00
. Logements services	12 313 575,00	9 100 000,00	12 313 575,00	9 300 000,00
TOTAL	26 523 575,00	24 525 000,00	17 803 575,00	15 025 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Enseignement				
. Logements services				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	26 523 575,00	24 525 000,00	17 803 575,00	15 025 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (en €)

Variation des Capitaux propres	2024		2023	
Capital		4 161 120,00		3 324 640,00
Prime d'émission		1 069 118,40		838 840,00
Prélèvement sur prime d'émission		-644 970,99		-482 630,71
. Commissions de souscriptions	-475 346,72		-366 989,71	
. Frais d'acquisition	-169 624,27		-115 641,00	
. Frais caution banque				
. Frais de publicité légale				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Acompte sur distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice		1 162 622,33		853 796,62
Acompte sur dividendes		-1 160 915,47		-813 517,70
	TOTAL	4 586 974,27	TOTAL	3 721 128,21

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2024		2023	
Loyers		1 022 815,07		653 038,49
Produits ayant leur contrepartie en charges		468 274,36		360 158,82
. Refacturation des taxes	47 789,00		23 194,00	
. Charges refacturées	420 485,36		336 964,82	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	1 491 089,43	TOTAL	1 013 197,31
Charges immobilières	2024		2023	
Charges récupérées		468 274,36		360 158,82
Impôts et charges		54 821,45		57 754,59
Travaux entretien des immeubles		505,24		931,72
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables				
Charges non récupérables du patrimoine locatif		5 455,47		186,00
Autres charges immobilières		5 474,79		1,00
Honoraires d'expertises		1 310,00		3 642,00
	TOTAL	535 841,31	TOTAL	422 674,13
Produits d'exploitation de la société	2024		2023	
Ajustement des comptes		2,03		1,89
Transfert de charges		644 970,99		482 630,71
. Commissions de souscription	440 144,00		338 864,00	
. TVA sur commissions de souscription	35 202,72		28 125,71	
. Frais d'acquisition	169 624,27		115 641,00	
. Frais de constitution				
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	TOTAL	644 973,02	TOTAL	482 632,60
Charges d'exploitation de la société	2024		2023	
- Rémunération de la Société de Gestion		553 373,60		420 858,88
- Rémunération des gérants extérieurs				
- Frais contentieux				
- Honoraires de location + état des lieux				
- Diverses charges d'exploitation		179 573,27		115 666,00
- Provisions pour créances douteuses				
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		78 024,50		52 074,52
- Honoraires divers	18 028,00		23 372,00	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	17 262,00		6 030,50	
- Honoraires dépositaire	14 235,00		15 000,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	27 989,88		7 231,23	
- Cotisations diverses	506,82		440,25	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Ajustement des comptes	2,80		0,54	
	TOTAL	811 125,37	TOTAL	588 599,40
Produits financiers	2024		2023	
- Autres produits financiers		373 715,17		369 360,36
	TOTAL	373 715,17	TOTAL	369 360,36
Charges financières	2024		2023	
- Autres charges financières		188,61		120,12
	TOTAL	188,61	TOTAL	120,12
Produits exceptionnels	2024		2023	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Charges exceptionnelles	2024		2023	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2024
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	113 229,60
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	440 144,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

Evènements « post clôture »

Après approbation de la nouvelle stratégie d'investissement de la SCPI par les associés à l'occasion de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 20 novembre 2024, le repositionnement stratégique de la SCPI a été approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 31 janvier 2025 (Visa n°25-01).

La SCPI Allianz Home est ainsi en mesure de déployer sa nouvelle stratégie d'investissement qui consiste à apporter une solution immobilière aux besoins de la Ville et de ses habitants.

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 et 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 2024 (€)	Primes variables perçues en 2024 (au titre de 2023) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	48,0	3 751 183	441 981
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,8	984 085	182 127

⁽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 21 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Rapport sur l'activité de l'exercice

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 2024. 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 2024, 5 230 238 € ont été collectés. Ainsi, le capital augmente de 24 957 120 € à 29 118 240 €.

La SCPI a réalisé un nouvel investissement avec l'acquisition d'une messagerie située à Rosières-aux-Salines pour un montant de 10 628 624 € droits inclus.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine hors droits par l'expert immobilier indépendant ressort à 24 525 000 €.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2024, le 04 avril et le 11 décembre, afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Avec l'effet année pleine des premières acquisitions réalisées, le montant des loyers a fortement augmenté.

Le résultat obtenu de 1 162 622,33 € permet de verser un revenu annuel brut de 7,38 € par part. Ainsi, le report à nouveau sera porté à 16 703,52 € (soit 0,09 € par part).

La valeur de réalisation au 31 décembre 2024 est de 170,73 €.

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 2024. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2024.

Pour rappel, le mandat des membres du Conseil de surveillance arrivera à son terme lors de l'Assemblée générale à venir. Nous vous invitons donc à vous exprimer sur les candidatures proposées au sein de la septième résolution de cette Assemblée.

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

Fait à Paris La Défense, le 27 février 2025
Le Président du Conseil de surveillance
Christian Bouthié

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 « 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 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.

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 (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 19 mars 2025
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 2024)

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 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 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 2024, cette commission s'élève à 440 144,00 €.

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).

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 d'expertise comptable,
- 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,

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

- 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,
- Les cotisations ou adhésions aux organismes de tutelle et associations professionnelles des SCPI,
- 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 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 2024, cette commission s'élève à 113 229,60€.

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 2024, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 mars 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1 162 622,33 €.

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	1 162 622,33 € Soit 6,38 € par part.
Qui, majoré d'un report à nouveau antérieur de	14 996,66 € Soit 0,09 € par part.
Donne un résultat distribuable de	1 177 618,99 € Soit 6,47 € par part.

Qui sera affecté comme suit :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1 160 915,47 € Soit 6,38 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	16 703,52 € Soit 0,09 par part.
	1 177 618,99 € Soit 6,47 par part.

Quatrième 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 7 candidats au moins, à 9 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 2027 :

- Allianz Vie représentée par Guillaume Collet
- Jean-Pierre Barbelin
- Christian Bouthié
- Jean-Luc Bronsart
- Olivier Giorgetta
- Hervé Hiard
- Aurélien Rol
- Franco Tellarini

Cinquième 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 présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère extraordinaire

Sixième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire décide d'intégrer un nombre minimum 10 de parts pour qu'un associé puisse candidater au Conseil de surveillance et décide de modifier l'Article 21.1 -Nomination des statuts comme suit :

« Tout candidat doit posséder au minimum 10 parts de la SCPI pour pouvoir faire acte de candidature. Il doit fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'il exerce tant à titre personnel que comme représentant d'une personne morale ».

Septième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle réglementation portant la composition du Conseil de surveillance de sept membres au moins et de seize membres au plus parmi les associés à trois membres au moins et douze membres au plus parmi les associés, autorise la modification suivante des statuts :

L'article 21.1 – Nomination sera désormais rédigé comme suit :

« Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil de surveillance en fonction est composé de 3 membres au moins et 9 membres au plus. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour 3 ans et sont toujours rééligibles.

Afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le conseil de surveillance est renouvelé pour la première fois en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

Tout candidat doit fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'il exerce tant à titre personnel que comme représentant d'une personne morale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du conseil de surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Si, par suite de vacance, décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur au seuil minimum fixé ci-dessus, une assemblée générale ordinaire doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants. Le conseil de surveillance peut dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du conseil de surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée. Dans le cas où l'assemblée générale ordinaire ne ratifierait pas la désignation de ces membres et élirait un ou des

membres différents de ceux cooptés par le conseil de surveillance, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Préalablement à la convocation de l'assemblée générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures. »

Huitième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise de la nouvelle réglementation supprimant les conditions de quorum aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, autorise les modifications statutaires suivantes :

L'article 24.1.4 – Délibérations – Quorum sera désormais rédigé comme suit :

« Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau et le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Neuvième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle réglementation indiquant que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution sont arrêtées et approuvées par la société de gestion, autorise la modification statutaire suivante :

L'Article 29 – Valeurs de la société sera désormais rédigé comme suit :

« Les dirigeants de la société de gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées deux fois par an par la société de gestion.

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 nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une constitution du patrimoine. »

Dixième 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.

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 :

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

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 214-109 al 5).



**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 - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr

