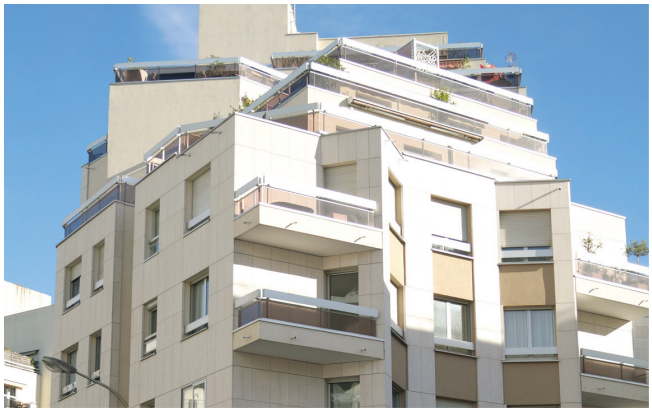
Allianz

Allianz
Immovalor



Allianz DiversCity

SCPI diversifiée

Rapport annuel 2025

Sommaire rapport annuel 2025

05 Organes de gestion et de contrôle

07 Rapport de la Société de gestion

24 Comptes

28 Annexe

36 Rapport du Conseil de surveillance

37 Rapports du Commissaire aux comptes

41 Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
897 625 596 RCS Nanterre
La note d'information a reçu le visa AMF n° 25-01 du 31/01/2025.

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor
Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

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

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

Conseil de Surveillance

Membres :
Monsieur Christian BOUTHIE - Président
Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Olivier GIORGETTA
Monsieur Hervé HIARD
Monsieur Aurélien ROL

Commissaire aux comptes

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

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour OPUS 12
77, Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex

Dépositaire

CACEIS Bank
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 2025 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 2024, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise poursuit sa phase d'atterrissage en 2025, sur fond d'incertitudes macroéconomiques et géopolitiques.

Malgré une légère reprise durant l'année, les volumes investis en immobilier d'entreprise demeurent toujours en retrait par rapport à leurs niveaux d'avant crise, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché.

Dans ce contexte, les stratégies d'investissement immobilier évoluent et ciblent dorénavant les classes d'actifs dites diversifiées, occupant une part toujours plus importante au sein des allocations des investisseurs.

En repositionnant la SCPI Allianz DiversCity, Allianz Immovalor s'inscrit dans cette nouvelle dynamique de marché et entend construire un portefeuille diversifié, source de performance et de création de valeur pour ses clients.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'année 2025 se conclut en confirmant le ralentissement observé depuis le début de la crise en termes de volumes investis, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché, sur fond d'incertitudes géopolitiques et macroéconomiques.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise sur l'exercice s'établissent à 13,7 Mds€, contre 12 Mds€ en 2024, soit en légère hausse, portés notamment par des opérations d'envergure dans Paris.

Les volumes investis restent, par ailleurs, toujours sous leur moyenne quinquennale qui s'établit à environ 20 Mds€ en 2025.

Ce contexte d'incertitudes et de remise en question du modèle économique de l'immobilier de bureaux sur les secteurs secondaires, a poussé les investisseurs à rebalancer leurs placements vers des supports immobiliers diversifiés.

En 2025, les SCPI diversifiées ont capté 76 % de la collecte totale, signe que la classe d'actif immobilière reste particulièrement attractive sur ce type de stratégies.

Alors que l'immobilier de bureaux a enregistré ses niveaux les plus faibles en termes de volume d'investissement durant la crise (60 % des volumes investis en immobilier tertiaire en 2021 contre près de 50 % en 2025), les classes d'actifs dites diversifiées représentent une part toujours plus importante au sein des allocations des investisseurs. Le secteur de la logistique est le plus dynamique durant la crise avec près de 30 % des volumes investis en France en 2025. Le secteur du commerce, quant à lui, fait preuve de dynamique en 2025, porté notamment par plusieurs transactions d'envergure (près de 20 % des volumes investis au cours de l'année). Enfin, le secteur de l'hôtellerie affiche une dynamique ascendante, porté notamment par un troisième trimestre record et un volume investi en 2025 supérieur à 2 Mds€.

La SCPI Allianz DiversCity entend bénéficier du momentum de marché pour construire un portefeuille diversifié et granulaire au service d'une distribution récurrente pour les associés.

En 2025, les tendances les plus marquantes de la SCPI Allianz DiversCity se résument comme suit :

L'année 2025 est une année de réussite pour la SCPI Allianz DiversCity.

Allianz DiversCity a commencé par le succès du repositionnement stratégique entrepris en 2025, afin de poursuivre une nouvelle thèse d'investissement consistant à apporter des solutions immobilières aux besoins de la ville et de ses habitants.

Cette thèse s'appuie sur des tendances socio-démographiques profondes telles que l'évolution des modes de consommation, l'accès à l'éducation ou encore le vieillissement de la population. Elle est matérialisée par 6 classes d'actifs que sont la logistique urbaine, les commerces alimentaires et essentiels, le résidentiel géré (étudiant et sénior), l'enseignement (écoles et crèches), les murs d'hôtels et les établissements de santé.

La stratégie d'investissement se déploie sur l'ensemble du territoire français, au travers d'investissements de tailles unitaires limitées, sécurisés par des baux fermes auprès de locataires de qualité.

Le nouveau nom de la SCPI Allianz DiversCity permet désormais de représenter fidèlement l'objectif d'investissement : diversification par l'exposition à un patrimoine immobilier répondant aux besoins de la ville et de ses habitants.

Forte de sa nouvelle stratégie et du renforcement de l'action commerciale d'Allianz Immovalor auprès de ses réseaux de distribution, la SCPI a enregistré une collecte de 20,4 M€ en 2025, presque quatre fois supérieure à celle de 2024.

Ensuite, sur le plan de l'investissement, la SCPI a fait l'acquisition, fin 2025, d'un portefeuille de 6 immeubles de messagerie en France, intégralement loués à DPD (filiale du groupe La Poste), dans le cadre de baux longs, pour un montant d'environ 16 M€.

Idéalement situés à proximité immédiate de grandes métropoles françaises, ces immeubles constituent un maillon essentiel de la chaîne logistique permettant la livraison de colis au sein des villes.

A travers l'acquisition de ce portefeuille, la SCPI Allianz DiversCity a réalisé son 5ème investissement et poursuit la construction de son portefeuille.

Forte de cette nouvelle stratégie et des acquisitions réalisées, la SCPI Allianz DiversCity affiche ainsi un taux de distribution de 4,31 % en 2025, en hausse de + 17 % par rapport à 2024. La Performance Globale Annuelle (PGA) est également de + 4,31 % en 2025.

La dynamique de la SCPI se traduit notamment par :

- Une collecte brute de 20,4 M€ en 2025, presque quatre fois supérieure à celle de 2024 (5,5 M€),
- Un taux d'occupation financier (calculé selon la méthodologie ASPIM) de 100% au 31 décembre 2025,
- Une durée ferme résiduelle des baux supérieure à 7 ans au 31 décembre 2025.

La montée en puissance de la SCPI Allianz DiversCity s'accompagne également de la hausse de sa valeur de reconstitution : 201,05 € au 31 décembre 2025, pour un prix de souscription de 200 €. La SCPI Allianz DiversCity traite dorénavant avec une décote à la souscription de 0,53 %.

A travers son repositionnement stratégique, la SCPI Allianz DiversCity se positionne ainsi comme la Néo SCPI diversifiée d'Allianz Immovalor et vise à offrir une exposition granulaire, diversifiée et performante à ses associés.

Forte de sa nouvelle thèse d'investissement, la SCPI a poursuivi, en 2025, la construction de son portefeuille, à travers notamment les acquisitions réalisées, sources de performance et de création de valeur.

La SCPI Allianz DiversCity pourra soutenir cette dynamique en saisissant de nouvelles opportunités d'investissement, à condition de bénéficier d'une collecte significative.

Perspectives 2026

En 2026, Allianz DiversCity poursuivra la construction d'un portefeuille granulaire, diversifié et source de performance pour ses clients.

Dans un marché qui se stabilise progressivement, les investissements viseront à créer de la performance immédiatement et sur le long terme.

La SCPI Allianz DiversCity se positionnera sur des actifs de localisations établies à Paris, en Ile-de-France et au sein des principales métropoles françaises, et bénéficiant de demandes locatives profondes et d'une visibilité solide sur les flux futurs, afin de renforcer et de contribuer au rendement courant , socle de la performance.

En 2026, la SCPI Allianz DiversCity poursuivra sa dynamique en profitant pleinement de l'effet année pleine du portefeuille Dynamic.

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	44 852 960 €
Nombre de parts	280 331
Valeur nominale de la part	160 €
Nombre d'associés	2 163

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 mars 2026, il a été décidé d'augmenter le plafond du capital social afin d'accompagner la dynamique de collecte, en le faisant passer de 50 000 000 € à 150 000 000 €.

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€) [1]	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€) [2]	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
2025	44 852 960	19 742 954	280 331	2 163	1 635 600	200

[1] Net des capitaux retirés et hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2025, prime d'émission incluse, est de 20 445 000 € et le montant total des retraits s'établit à 702 046 €.
[2] Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

Le capital d'Allianz DiversCity a été augmenté de 15 734 720 € au cours de l'année 2025.

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 soit 9,60% TTC.

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

• Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer, auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 180,80 € par part déterminé comme suit :
Prix de souscription : 200 €
Diminué de 9,6 % TTC soit 19,20 €
Prix de retrait : 180,80 €

A compter du 02 mars 2026, le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 184,00 € par part déterminé comme suit :
Prix de souscription : 200 €
Diminué de 8 % HT soit 16,00 €
Prix de retrait : 184,00 €

Les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions. Au cours de l'exercice 2025, la collecte totale s'est élevée à 20 445 000 € et a ainsi permis de satisfaire les demandes de retrait d'un montant de 702 046 €.

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 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours soit 1 401 parts au 31 décembre 2025.
Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.
L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1er jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

Marché secondaire

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion, a continué de fonctionner.
Au cours de l'exercice 2025, 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 2025, la SCPI a fait l'acquisition de 6 immeubles de messageries en France, intégralement loués à DPD dans le cadre de baux longs, pour un montant d'environ 16 M€.
Grâce à ces nouvelles acquisitions, la SCPI Allianz DiversCity affiche une valeur d'expertise au 31 décembre 2025, s'élevant à 40 275 000€, en hausse par rapport à celle de 2024 (24 525 000€).
Au 31 décembre 2025, la SCPI Allianz DiversCity détient ainsi 9 immeubles et une prise de participation, pour une taille moyenne d'investissement de 4,1 M€ unitaire.

L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, Cushman & Wakefield Valuation France SA a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2025. 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.
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

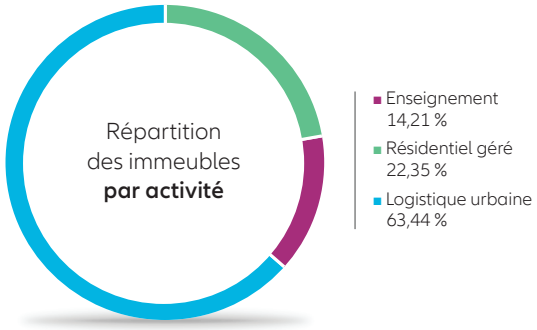
Adresses	Date d'acquisition	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction	Surfaces en m² utiles	Prix HT-HFde l'investissement (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Valeur d'expertise 2025 (€)	Date de dernière visite
28 rue Sainte-Marie 92400 COURBEVOIE	28/09/2022 07/02/2023		Résidentiel géré	1992	1 437	12 313 575		12 313 575			13/11/2023
REGION PARISIENNE					**1 437**	**12 313 575**		**12 313 575**	**9 100 000**	**9 000 000**	
10 rue Thalès 25410 DANNEMARIE-SUR-CRETE	10/10/2025		Logistique urbaine	2007	2 657	2 500 000		2 500 000			13/11/2025
73 avenue Thiers 33100 BORDEAUX	22/05/2023		Enseignement	2019	961	5 490 000		5 490 000			17/11/2023
6 rue Alfred Kastler 37510 BALLAN-MIRE	10/10/2025		Logistique urbaine	2008	2 011	2 070 000		2 070 000			07/11/2025
22 bd de la Chantrerie 49124 SAINT-BARTHE-LEMY-D'ANJOU	10/10/2025		Logistique urbaine	2016	2 576	2 880 000		2 880 000			14/11/2025
10 rue Marie Marvingt 51100 REIMS	10/10/2025		Logistique urbaine	2009	2 269	2 500 000		2 500 000			09/12/2025
21 rue Emile Maugras 54110 ROSIÈRES-AUX-SALINES	05/09/2024		Logistique urbaine	2023	5 062	8 720 000		8 720 000			28/06/2024
4 avenue de Bruxelles 60110 AMBLAINVILLE	10/10/2025		Logistique urbaine	2003	2 875	2 600 000		2 600 000			21/11/2025
93 impasse de la belle étoile 72230 RUAUDIN	10/10/2025		Logistique urbaine	2008	2 043	2 070 000		2 070 000			19/11/2025
PROVINCE					**20 454**	**28 830 000**		**28 830 000**	**15 425 000**	**31 275 000**	
TOTAL GENERAL					**21 891**	**41 143 575**		**41 143 575**	**24 525 000**	**40 275 000**	

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025 en € et en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 40 275 000 €)

2025	Résidentiel géré	Habitations	Enseignement	Commerces	Logistique urbaine	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	9 000 000						9 000 000
Province			5 725 000		25 550 000		31 275 000
TOTAL	**9 000 000**		**5 725 000**		**25 550 000**		**40 275 000**

2025	Résidentiel géré	Habitations	Enseignement	Commerces	Logistique urbaine	Divers	Valeur Vénale
Paris							
Région Parisienne	22,35%						22,35%
Province			14,21%		63,44%		77,65%
TOTAL	**22,35%**		**14,21%**		**63,44%**		**100,00%**

Répartition des immeubles par activité et par zone géographique



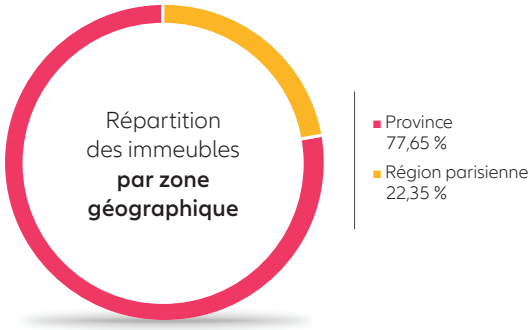


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2025 (en €)

	2025		2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
. Enseignement	5 490 000,00	5 725 000,00	5 490 000,00	5 725 000,00
. Résidentiel géré	12 313 575,00	9 000 000,00	12 313 575,00	9 100 000,00
. Logistique urbaine	23 340 000,00	25 550 000,00	8 720 000,00	9 700 000,00
TOTAL	**41 143 575,00**	**40 275 000,00**	**26 523 575,00**	**24 525 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Enseignement				
. Résidentiel géré				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	**41 143 575,00**	**40 275 000,00**	**26 523 575,00**	**24 525 000,00**

Acquisitions :

Au cours de l'année 2025, la SCPI Allianz DiversCity a fait l'acquisition d'un portefeuille de 6 immeubles de messageries, développant une surface totale de 14 431 m² et entièrement loués à DPD (filiale du groupe La Poste) dans le cadre de baux de longue durée (WALB : 5,5 ans à l'acquisition).
Situées à proximité des agglomérations de Tours, Le Mans, Amblainville, Angers, Reims et Besançon, les messageries sont proches des principaux axes routiers et permettent une livraison optimisée des colis au cœur des bassins de consommation correspondants.
Cet investissement d'un montant de près de 16 M€ a permis de déployer la quasi-totalité de la capacité d'investissement de la SCPI au 31 décembre 2025 et vient poursuivre la construction d'un portefeuille diversifié et performant.
Cette opération fait, par ailleurs, ressortir un taux de rendement à l'acquisition de près de 6,50 %, permettant de soutenir la performance et la distribution du fond.

Adresse	Date d'acquisition	Désignation	Date de construction ou rénovation	Surface en m²	Prix d'acquisition acte en mains en €
DANNEMARIE-SUR-CRÈTE (25410) 10 rue Thalès	10/10/2025	Logistique urbaine	2007	2 657	2 500 000
BALLAN-MIRE (37510) 6 rue Alfred Kastler	10/10/2025	Logistique urbaine	2008	2 011	2 070 000
SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU (49124) 22 boulevard de Chantrerie	10/10/2025	Logistique urbaine	2016	2 576	2 880 000
REIMS (51100) 10 rue Marie Marvingt	10/10/2025	Logistique urbaine	2009	2 269	2 500 000
AMBLAINVILLE (60110) 4 avenue de Bruxelles	10/10/2025	Logistique urbaine	2003	2 875	2 600 000
RUAUDIN (72230) 93 impasse de la belle étoile	10/10/2025	Logistique urbaine	2008	2 043	2 070 000
TOTAL GENERAL				**14 431**	**14 620 000**

Patrimoine immobilier indirect

Depuis 2024, la SCPI Allianz DiversCity est investie dans un OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) non contrôlé (% de détention < 50 %), ciblant le segment de l'hôtellerie économique.
La prise de participation représente un montant total de 2 000 000,00 €, dont 1 861 363,46 € ont été libérés au 31 décembre 2025.
Le dividende perçu au titre de l'année 2025 fait ressortir un rendement sur l'investissement de 6,86 % au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de Gestion	Valeur comptable 2024 (€)	Augmentation de capital (€)	Diminution de capital (€)	Valeur comptable 2025 (€)	Valeur estimée 2024* (€)	Valeur estimée 2025* (€)	Quote part détenue	Dividendes 2025 (€)
Club Hôtels Property Fund	Swiss Life	1 799 548,00	61 815,46		1 861 363,46	1 778 445,00	1 905 276,00	3,08%	127 631,91
TOTAL		**1 799 548,00**	**61 815,46**		**1 861 363,46**	**1 778 445,00**	**1 905 276,00**		**127 631,91**

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

Gestion immobilière

Depuis sa création, la SCPI Allianz DiversCity a constitué un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié, tant sur le plan typologique que géographique.
Au 31 décembre 2025, la SCPI Allianz DiversCity détient ainsi 9 immeubles en direct et 1 prise de participation, représentant 9 locataires sécurisés dans le cadre de baux de longue durée, et un volume de loyer annuel facturé d'environ 1,7M€.
A cette même date, la SCPI affiche un taux d'occupation financier (calculé selon la méthodologie ASPIM) de 100%, ainsi qu'une durée ferme résiduelle des baux supérieurs à 7 ans.
Les équipes d'Allianz Immovalor restent pleinement mobilisées et à l'écoute des besoins de leurs locataires au quotidien.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers
Les produits immobiliers d'un montant de 1 454 837,88 € (1 491 089,43 € en 2024) sont composés des loyers et des charges quittancés.
Charges immobilières
Les charges immobilières s'élèvent à - 190 831,70 € en 2025, à comparer à 535 841,31 € en 2024, soit une baisse de 135,61 %. Ces charges se décomposent comme suit :
- Charges ayant leur contrepartie en produits pour 212 190,90 € dont – 627 873,20 € sur exercices antérieurs (468 274,36 € en 2024), composées d'impôts fonciers, taxes sur les bureaux, assurances et charges récupérables,
- Impôts et taxes non récupérés pour 23 248,59 € (54 821,45 € en 2024) correspondant à la CVAE pour 1 240,00 € et à de la TVA non récupérable pour 22 008,59 €,
- de charges d'entretien non récupérables pour - 73 288,59 € (5 455,47 € en 2024),
- de gros travaux d'entretien pour 7 403,80 € (505,24 € en 2024),
- de dotation aux provisions pour travaux de 58 600,00 sur la base du plan quinquennal,
- des honoraires d'expertises pour 11 165,00 € (1 310,00 € en 2024), en application des barèmes de l'expert,
- de la contribution sur revenus locatifs des locaux d'habitation pour – 5 769,60 € (5 474,79 € en 2024).

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 1 645 669,58 € (955 248,12 € en 2024) soit une hausse de 72,28 %.

Travaux réalisés en 2025

Au cours de l'exercice 2025, 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 2025, les travaux prévus représentent 64 800,00 € et ont été provisionnés à hauteur de 58 600,00 €.
- d'autre part les dépenses envisagées pour l'amélioration ou l'extension du patrimoine existant, qui représentent 141 940 € 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 4 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
2025	**0,00**	**58 600,00**		**58 600,00**

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 2025	Dotation	
		améliorations	gros entretien		Montant	%
2025						
2026	34 800,00	1 000,00	33 800,00		33 800,00	100,00%
2027	41 500,00	10 500,00	31 000,00		24 800,00	80,00%
2028	7 140,00	7 140,00			0,00	60,00%
2029	123 300,00	123 300,00			0,00	40,00%
2030	0,00				0,00	20,00%
TOTAL	**206 740,00**	**141 940,00**	**64 800,00**	**0,00**	**58 600,00**	**90,43%**

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2,24 € (644 973,02 € en 2024) car en 2024 les transferts de charges étaient comptabilisés en produits d'exploitation et maintenant ils sont enregistrés en diminution de la charge correspondante.

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

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élèvent à 254 215,21 € en 2025, à comparer à 811 125,37 € en 2024, soit une baisse de 68,66 % du fait que les transferts de charges viennent diminuer le compte de charges correspondant (suite à l'application de la nouvelle règlementation comptable). Ces charges se décomposent comme suit :

- des honoraires de la société de gestion pour 160 946,31 € (553 373,60 € en 2024 mais qui incluaient les commissions de souscription sans le transfert de charges),
- de diverses charges d'exploitation pour 2 090,00 € (179 727,27 € en 2024 du fait de frais d'acquisition sans transfert de charges),
- des autres charges pour 91 178,90 € (78 024,50 € en 2024) qui incluent les honoraires d'expert-comptable (18 442,00 €), les honoraires des Commissaires aux comptes (12 395,50 €), les honoraires du dépositaire (19 055,00 €), les honoraires divers (645 €), les rapports annuels / publicité légale (40 638,33 €) et des cotisations diverses (645,00 €).

La perte d'exploitation de 254 212,97 € augmente de 53,00 % par rapport à 2024 (166 152,35 €). 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 317 785,98 € (373 715,17 € en 2024) 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.

Le résultat financier s'élève à 317 149,82 € (373 526,56 € en 2024). Cette baisse s'explique par la diminution du volume de la trésorerie moyenne du fait du déploiement du capital.

Résultat net 2025

Le résultat de votre SCPI s'établit à 1 708 606,43 € au 31 décembre 2025 contre 1 162 622,33 € en 2024. Cette augmentation provient des loyers perçus grâce aux acquisitions réalisées en 2024 et 2025.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 708 606,43 €
Qui, majoré d'un report à nouveau antérieur de	16 703,52 €
Donne un résultat distribuable de	1 725 309,95 €
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	1 641 479,07 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	83 830,88 €
	1 725 309,95 €

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

	2025			2024		
	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]	42 946 338	153,20		28 323 123	155,63	
Valeur nette des autres actifs	6 927 121	24,71		4 768 221	26,20	
Valeur comptable	**49 873 460**	**177,91**		**33 091 344**	**181,83**	
Valeur vénale hors droits hors taxes	42 180 276	150,47		26 303 445	144,53	
Valeur nette des autres actifs	6 927 121	24,71		4 768 221	26,20	
Valeur de réalisation [2]	**49 107 397**	**175,18**	**87,13%**	**31 071 666**	**170,73**	**87,95%**
Droits 5,89 % en 2025 et 5,18 % en 2024	2 372 136	8,46	4,21%	1 197 525	6,58	3,39%
Commission de souscription	4 880 805	17,41	8,66%	3 059 461	16,81	8,66%
Valeur de reconstitution [3]	**56 360 338**	**201,05**		**35 328 652**	**194,13**	

[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 2025.
[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 2025.

La campagne d'expertise du 31 décembre 2025 fait ressortit une valeur de reconstitution de 201,05€ par part (en hausse par rapport à 2024), pour une valeur de souscription de 200€ par part. La SCPI Allianz DiversCity traite donc avec une décote à la souscription de 0,53%.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1er janvier 2018.
Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, 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 1er janvier 2026 est de :

Coefficient	Valeur de retrait en €	Valeur IFI en €
82,65%	180,80	149,43

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 1er 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					
2025					

(*) avant rétrocession aux réseaux de distribution

En 2025, il n'y a pas eu d'échanges sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)		**178,57**	**176,45**	**164,93**	**170,73**	**175,18**
Prix d'exécution frais inclus au 1er janvier ou de souscription (en €) (1)	200,00	200,00	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	200,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) (3)	180,80	180,80	180,80	180,80	180,80	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	**0,00**	**0,00**	**5,85**	**7,38**	**8,61**	
- dont report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- dont distribution de plus-value (en €)	0,00	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%	4,31%	
Variation du prix de souscription		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Performance Globale Annuelle (PGA)	**0,00%**	**0,00%**	**2,93%**	**3,69%**	**4,31%**	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	-	-	-0,20	0,14	0,05	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	-	-0,23	0,16	0,08	0,06	

(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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Remarque importante :

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

En 2025, la SCPI Allianz DiversCity affiche un taux de distribution de 4,31 % (soit 8,61€ par part), en hausse de 17 % par rapport à 2024 (3,69 % soit 7,38 € par part).

La SCPI affiche également une Performance Globale Annuelle de 4,31 % en 2025.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	**29 118 240,00**	**15 734 720,00**	**44 852 960,00**
Prime d'émission	**7 225 262,40**	**4 008 233,60**	**11 233 496,00**
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	14 996,66	1 706,86	16 703,52
- Commission de souscription	-2 950 482,03	-1 235 292,32	-4 185 774,35
- Achat d'immeubles	-26 523 575,00	-14 620 000,00	-41 143 575,00
- Travaux immobilisés			
- Frais d'acquisition	-298 369,90	-1 792 672,65	-2 091 042,55
- Frais caution bancaire	-20 010,42		-20 010,42
- Frais publicité légale			
- Remboursement capital			
- Frais de constitution			
= sommes restant à investir	**6 566 061,71**	**2 096 695,49**	**8 662 757,20**

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes			0,58	100,00%	4,19	63,87%	5,62	73,24%	5,95	83,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					2,37	36,13%	2,05	26,76%	1,13	16,01%
Produits divers										
TOTAL revenus			**0,58**	**100,00%**	**6,55**	**100,00%**	**7,67**	**100,00%**	**7,08**	**100,00%**
Charges [1]										
Commissions de gestion					0,53	8,02%	0,62	8,11%	0,57	8,11%
Autres frais de gestion	0,64		0,25	42,80%	0,55	8,35%	0,63	8,20%	0,43	6,14%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				0,00%	0,01	0,11%	0,03	0,43%	-0,28	-3,91%
Charges locatives non récupérées									0,04	0,60%
Sous-total charges externes	**0,64**		**0,25**	**42,80%**	**1,08**	**16,48%**	**1,28**	**16,74%**	**0,77**	**10,94%**
Charges exceptionnelles										
Produits exceptionnels										
Charges financières	1,33		0,29	49,67%		0,01%		0,01%		0,03%
Provisions nettes [2]										
- pour travaux									0,21	2,95%
- autres										
Sous-total charges internes	**1,33**		**0,29**	**49,67%**		**0,01%**		**0,01%**	**0,21**	**2,98%**
TOTAL charges	**1,97**		**0,53**	**92,46%**	**1,08**	**16,49%**	**1,29**	**16,75%**	**0,99**	**13,92%**
Résultat courant	**-1,97**		**0,04**	**7,54%**	**5,47**	**83,51%**	**6,39**	**83,25%**	**6,09**	**86,08%**
Variation report à nouveau	-1,97		0,04	7,54%	-0,38	-5,74%	-0,99	-12,92%	-2,52	-35,52%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00		0,00	0,00%	5,85	89,25%	7,38	96,17%	8,61	121,59%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00		0,00	0,00%	4,79	73,08%	6,62	86,27%	8,16	115,24%

[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	0	0	0	0	0	0		3	1	1	0	0	2
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-		75 385	17 569	1 749	-	-	19 318
% 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)								4,47%	1,04%	10,00%	0,00%	0,00%	1,15%
(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 ARTILCE 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 règlementation sur la protection des données personnelles.

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

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

Gestion et suivi des risques

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

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

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

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 31/12/2025, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 83,39 % 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 2025 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

	2025		2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	41 143 575,00	40 275 000,00	26 523 575,00	24 525 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-58 600,00			
TOTAL	**41 084 975,00**	**40 275 000,00**	**26 523 575,00**	**24 525 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées	**1 861 363,46**	1 905 276,00	**1 799 548,00**	1 778 445,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	-4 018,93	-4 018,93	51 366,18	51 366,18
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	171 975,03	171 975,03	216 810,28	216 810,28
• Autres créances	176 288,95	176 288,95	2 245 966,89	2 245 966,89
• Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	8 157 859,80	8 157 859,80	5 080 071,64	5 080 071,64
TOTAL	**10 363 468,31**	**10 407 380,85**	**9 393 762,99**	**9 372 659,99**
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-243 348,28	-243 348,28	-216 913,13	-216 913,13
• Dettes d'exploitation	-545 378,94	-545 378,94	-2 195 544,15	-2 195 544,15
• Dettes diverses	-773 134,04	-773 134,04	-484 788,24	-484 788,24
TOTAL	**-1 561 861,26**	**-1 561 861,26**	**-2 897 245,52**	**-2 897 245,52**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance			71 251,10	71 251,10
• Produits constatés d'avance	-13 122,49	-13 122,49		
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	**-13 122,49**	**-13 122,49**	**71 251,10**	**71 251,10**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**49 873 459,56**		**33 091 343,57**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**49 107 397,10**		**31 071 665,57**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 (en €)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	29 118 240,00		15 734 720,00	44 852 960,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	7 225 262,40		4 008 233,60	11 233 496,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 268 862,35		-3 027 964,97	-6 296 827,32
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	14 996,66	1 706,86		16 703,52
Résultat de l'exercice	1 162 622,33	-1 162 622,33	1 708 606,43	1 708 606,43
Acomptes sur distribution	-1 160 915,47	1 160 915,47	-1 641 479,07	-1 641 479,07
TOTAL GÉNÉRAL	**33 091 343,57**		**16 782 115,99**	**49 873 459,56**

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 667 211,38	1 022 815,07
. Produits ayant leur contrepartie en charges	-212 373,50	468 274,36
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	**1 454 837,88**	**1 491 089,43**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	-212 190,90	468 274,36
. Impôts et taxes	23 248,59	54 821,45
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-73 288,59	5 455,47
. Gros travaux	7 403,80	505,24
. Dotation aux provisions pour travaux	58 600,00	
. Autres charges immobilières	5 395,40	6 784,79
TOTAL II : Charges immobilières	**-190 831,70**	**535 841,31**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	**1 645 669,58**	**955 248,12**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	2,24	2,03
. Transfert de charges d'exploitation	0,00	644 970,99
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**2,24**	**644 973,02**
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	160 946,31	553 373,60
. Diverses charges d'exploitation	2 090,00	179 727,27
. Dotation provisions pour créances douteuses		
. Autres charges	91 178,90	78 024,50
. Pertes sur créances irrécouvrables		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**254 215,21**	**811 125,37**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-254 212,97**	**-166 152,35**
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	317 785,98	373 715,17
TOTAL I : Produits financiers	**317 785,98**	**373 715,17**
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	636,16	188,61
TOTAL II : Charges financières	**636,16**	**188,61**
RESULTAT FINANCIER	**317 149,82**	**373 526,56**
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	**1 708 606,43**	**1 162 622,33**

Déclaration fiscale

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.
Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Allianz Pierre sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values immobilières.
Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers entre les mains des associés résidents en France.
Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.
Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Annexe

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 ».

Annexe

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».

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 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.

Note sur le changement de méthode comptable

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

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

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

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

- *Impact de la suppression des comptes de transferts de charges*

Exemple 1 : sous forme de tableau (en €)

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

Exemple 2 : sous forme narrative

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 300 000, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 400 000.
En l'absence d'impact sur les comptes 2025, les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

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

Etat du patrimoine

Placements immobiliers.

Information globale des placements immobiliers par nature (en €)

Récapitulatif des placements immobiliers	Valeurs comptables 2025	Valeurs estimées 2025	Valeurs comptables 2024	Valeurs estimées 2024
Terrains et constructions locatives				
. Résidentiel géré	12 313 575	9 000 000	12 313 575	9 100 000
. Enseignement	5 490 000	5 725 000	5 490 000	5 725 000
. Logistique urbaine	23 340 000	25 550 000	8 720 000	9 700 000
TOTAL GENERAL	**41 143 575**	**40 275 000**	**26 523 575**	**24 525 000**

Annexe

Information globale des placements immobiliers par nature (en €)

Cf. tableau de Composition du patrimoine page 11 du rapport annuel 2025.

Immobilisations locatives	2025		2024	
Valeur nette comptable		**41 143 575,00**		**26 523 575,00**
Coût historique	41 143 575,00		26 523 575,00	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		**40 275 000,00**		**24 525 000,00**

Immobilisations locatives : variations	31/12/2024	acquisitions	cessions	31/12/2025
Constructions	26 523 575,00	14 620 000,00		41 143 575,00
Constructions en cours				
Aménagements				
TOTAUX	**26 523 575,00**	**14 620 000,00**		**41 143 575,00**

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2025		2024	
Immobilisations financières		**-4 018,93**		**51 366,18**
Fonds de Roulement Syndics	-4 018,93		51 366,18	

Créances	2025	2024
Locataires	171 975,03	216 810,28
Provisions pour dépréciations des créances locatives		
Autres créances	**176 288,95**	**2 245 966,89**
Comptes de gérants extérieurs		
. Comptes de syndic et provisions locataires		
. Créances fiscales	167 002,43	2 216 959,64
. Créances diverses	9 286,52	29 007,25
. Comptes de sinistre à régulariser		

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2024	dotations 2025	reprises 2025	31/12/2025
Créances locatives				
TOTAUX				

Valeurs de placements et disponibilités	2025	2024
Comptes à termes		
Disponibilités	8 157 859,80	5 080 071,64

Dettes	2025	2024
Dépôts de garantie des locataires	243 348,28	216 913,13
Dettes d'exploitation	**545 378,94**	**2 195 544,15**
. Fournisseurs à payer		110 717,17
. Fournisseurs d'immobilisations à payer		1 744 000,00
. Fournisseurs factures non parvenues	346 488,00	338 605,98
. Comptes de syndic et provisions locataires	198 890,94	
. Comptes de sinistre à régulariser		
. Comptes des notaires, locataires créditeurs		2 221,00
Dettes diverses	**773 134,04**	**484 788,24**
. Etat charges à payer	18 071,25	46 007,04
. Associés capital à rembourser	132 800,00	40 000,00
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	559 989,86	388 355,31
. Dividendes à régulariser	62 272,93	10 425,89

Comptes de régularisation Actif et Passif	2025	2024
Charges constatées d'avance		71 251,10
Produits constatés d'avance	13 122,49	

Annexe

Détail des dettes et créances par échéances

	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	0	0	0	0	0	0		3	1	1	0	0	2
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-		75 385	17 569	1 749	-	-	19 318
% 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)								4,47%	1,04%	10,00%	0,00%	0,00%	1,15%
(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 ARTILCE L. 443-1 DU CODE DE COMMERCE													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois							Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :							Délais légaux :					

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2025		2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel géré	12 313 575	9 000 000	12 313 575	9 100 000
Enseignement	5 490 000	5 725 000	5 490 000	5 725 000
Logistique urbaine	23 340 000	25 550 000	8 720 000	9 700 000
TOTAL GENERAL	**41 143 575**	**40 275 000**	**26 523 575**	**24 525 000**

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

Variation des Capitaux propres	2025		2024	
Capital		**15 734 720,00**		**3 324 640,00**
Prime d'émission		4 008 233,60		838 840,00
Prélèvement sur prime d'émission		**-3 027 964,97**		**-482 630,71**
. Commissions de souscriptions	-1 235 292,32		-366 989,71	
. Frais d'acquisition	-1 792 672,65		-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		1 708 606,43		1 162 622,33
Acompte sur dividendes		-1 641 479,07		-1 160 915,47
	TOTAL	**16 782 115,99**	**TOTAL**	**3 682 556,15**

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2025		2024	
Loyers		1 667 211,38		1 022 815,07
Produits ayant leur contrepartie en charges		**-212 373,50**		**468 274,36**
. Refacturation des taxes	48 373,00		47 789,00	
. Charges refacturées	-260 746,50		420 485,36	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	**1 454 837,88**	TOTAL	**1 491 089,43**

Charges immobilières	2025		2024	
Charges récupérées		-212 190,90		468 274,36
Impôts et charges		23 248,59		54 821,45
Travaux entretien des immeubles		7 403,80		505,24
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables				
Charges non récupérables du patrimoine locatif		-73 288,59		5 455,47
Dotations aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel		58 600,00		
Autres charges immobilières		-5 769,60		5 474,79
Honoraires d'expertises		11 165,00		1 310,00
	TOTAL	**-190 831,70**	TOTAL	**535 841,31**

Produits d'exploitation de la société	2025		2024	
Ajustement des comptes		2,24		2,03
Transfert de charges				**644 970,99**
. Commissions de souscription			440 144,00	
. TVA sur commissions de souscription			35 202,72	
. Frais d'acquisition			169 624,27	
. Frais de constitution				
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	TOTAL	**2,24**	TOTAL	**644 973,02**

Charges d'exploitation de la société	2025		2024	
- Rémunération de la Société de Gestion		160 946,31		553 373,60
- Rémunération des gérants extérieurs				
- Frais contentieux				154,00
- Honoraires de location + état des lieux				
- Diverses charges d'exploitation		390,00		179 573,27
- Provisions pour créances douteuses				
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		**91 178,90**		**78 024,50**
- Honoraires divers	18 442,00		18 028,00	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	12 395,50		17 262,00	
- Honoraires dépositaire	19 055,00		14 235,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	40 638,33		27 989,88	
- Cotisations diverses	645,00		506,82	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Ajustement des comptes	3,07		2,80	
	TOTAL	**252 515,21**	TOTAL	**811 125,37**

Produits financiers	2025		2024	
- Autres produits financiers		317 785,98		373 715,17
	TOTAL	**317 785,98**	TOTAL	**373 715,17**

Charges financières	2025		2024	
- Autres charges financières		636,16		188,61
	TOTAL	**636,16**	TOTAL	**188,61**

Produits exceptionnels	2025		2024	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	**0,00**	TOTAL	**0,00**

Charges exceptionnelles	2025		2024	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	**0,00**	TOTAL	**0,00**

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2025 (€)
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	160 946,31
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	1 635 600,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

Honoraires du Commissaire aux comptes	Montant 2025
Honoraires afférents à la certification des comptes	8 676,85
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	3 718,65
TOTAL	**12 395,50**

Evènements « post clôture »

Néant.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

Allianz Immovalor s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document ; elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.
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 2025 [1]	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2025 (€)	Primes variables perçues en 2025 (au titre de 2024) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	52,0	4 033 799	505 500
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA [2]	7,0	979 625	188 242

[1] Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.
[2] Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 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 2025. 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 2025, 20 445 000 € ont été collectés soit une collecte nette de 19 742 954,00 €. Ainsi, la capitalisation augmente de 36 397 800 € à 56 066 200 €.

La SCPI a réalisé un nouvel investissement avec l'acquisition d'un portefeuille de 6 messageries situées à Amblainville, Ballan-Mire, Dannemarie-sur-Crète, Reims, Ruaudin et Saint-Barthélémy-d'Anjou pour un montant de 14 620 000 € hors droits.
L'évaluation de l'ensemble du patrimoine hors droits par l'expert immobilier indépendant ressort à 40 275 000 € entrainant une amélioration de la valeur de reconstitution et par conséquent une surcote de + 0,53 %.

Votre Conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2025, le 27 février et le 19 novembre, afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.
Avec l'effet année pleine de l'acquisition réalisée en 2024 et celle du portefeuille de messageries en 2025, le montant des loyers a fortement augmenté.
Le résultat obtenu de 1 708 606,43 € permet de verser un revenu annuel brut de 8,61 € par part en jouissance. Ainsi, le report à nouveau sera porté à 83 830,88 € (soit 0,30 € par part).
La valeur de réalisation au 31 décembre 2025 est de 175,18 €.

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 2025. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2025.

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

Fait à Paris La Défense, le 26 février 2026
Le Président du Conseil de surveillance
Christian Bouthié

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale
ALLIANZ DIVERSCITY
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 DIVERSCITY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

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

Observation

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note « I - Informations sur les règles générales d'évaluation » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 2025)

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

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

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

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

En outre :

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

A l'Assemblée générale
ALLIANZ DIVERSCITY
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 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, en application de l'article 20 des statuts, 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé
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 :

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 2025, cette commission s'élève à 1 635 600,00 €.

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 externe en évaluation,
- La rémunération et les frais du dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- 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 2025)

- 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 2025, cette commission s'élève à 160 946,31€.

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,

Pour l'exercice 2025, aucune commission de cession n'a été facturée.

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

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

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1 708 606,43 €.

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'affection du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 708 606,43 €
Qui, majoré d'un report à nouveau antérieur de	16 703,52 €
Donne un résultat distribuable de	1 725 309,95 €
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1 641 479,07 €
Au titre du report à nouveau à concurrence de	83 830,88 €
	1 725 309,95 €

Quatrième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Cinquième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, pris connaissance du projet de nouvelle rédaction de l'article 19.2 « Commission de gestion » des statuts de la Société, décide de modifier ledit article comme suit :

Article 19.2 – 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 L.214-115 du CMF).
Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

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

Sixième 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 est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)
Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :
- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$PA + \sum + = 0\ R\ (1+TRI)\ PV\ (1+TRI)\ t$$

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)
Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

Valeurs du patrimoine de la SCPI
« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (Code monétaire et financier, article L 214-109 alinéa 5).

WALB
Weighted Average Lease Break, ou durée ferme résiduelle des baux.

Allianz

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

Imprimé sur papier recyclé. Ne pas jeter sur la voie publique.