



# Allianz Pierre

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2017

**immov**alor   
GESTION

Membre d' Allianz 



## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	28
Annexe	34
Rapport du conseil de surveillance	47
Rapports du commissaire aux comptes	48
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	51

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À capital variable

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



## Associé

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

## Cession

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

## Commission de souscription

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

## Marché secondaire

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

## Parts en attente de cession

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

## Prix d'exécution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

## Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

## Valeurs du patrimoine de la SCPI

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

# Organes de gestion et de contrôle

## Société de Gestion de Portefeuille

### Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Jérôme CASTELNAU : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Président :*

Allianz Vie

représentée par Monsieur Olivier TERAN

### *Membres :*

Madame Brigitte BONNEAU

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Yves DEJEAN

Monsieur Bruno de GUILLEBON

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

SCI AVIP SCPI SELECTION

représentée par Monsieur Christian CUTAYA

AXA ASSURANCES VIE

représentée par Monsieur Arnaud LEHUEDE

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

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

représentée par Monsieur Marc RAJSWING

## Commissaires aux Comptes

### *Titulaire :*

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

### *Suppléant :*

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

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

# Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2017.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de Surveillance, conformément à l'article 18.3 des statuts.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

Portée par une reprise économique mondiale, la croissance pour 2017 en France a été de plus de 1,9 % ce qui constitue un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 2011.

Avec un taux de 9,6 % pour 2017, le chômage est en baisse.

Cet environnement économique a nourri le dynamisme du marché immobilier.

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France ; un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (- 3 %), mais qui reste à un niveau élevé. Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total. L'année 2017 s'est terminée sur une très bonne performance pour le marché des bureaux en Ile-de-France, avec près de 854.000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées, meilleur score de tous les temps pour un quatrième trimestre.

Avec une collecte de plus de 6 Mds€ pour les SCPI, plus de 4,2 Mds€ pour les OPCI : la pierre-papier enregistre, une nouvelle fois, une collecte nette historique qui fait des SCPI et OPCI des investisseurs actifs représentant un peu plus du quart des transactions enregistrées en 2017.

2,3 Mds€ ont été investis au cours des 2 premiers mois de l'année 2018 : un volume en hausse d'une année sur l'autre.

Le volume annuel attendu pour 2018 est estimé à 26 / 28 Mds€.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché s'est contracté de 23 % en 2017 par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017.

Il est à noter que le secteur est marqué par une tendance où les codes sont en train de changer et la survie des enseignes dépend de leur capacité à anticiper les attentes de leurs clients et à optimiser leurs stratégies en conséquence.

Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes.

D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25 % pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5 % pour les centres commerciaux, 4,25 % pour les parcs d'activités commerciales.

Cette compression des rendements observée depuis plusieurs trimestres est alimentée par un afflux de capitaux importants, qui a mécaniquement contribué à renchérir la valeur des immeubles.

L'appétit pour les valeurs refuges et la faiblesse de l'inflation maintiennent les taux bas.

Les OAT ont commencé à remonter fin 2016, passant d'un point bas en octobre (inférieur à 0,1%) à 1 % en moyenne au 1er trimestre 2017 ; mais le mouvement s'est interrompu depuis et les taux évoluent dans une bande étroite comprise entre 0,6 et 0,8 %.

L'autre tendance du cycle économique actuel est qu'il se déroule sans inflation. Dans une économie de plus en plus concurrentielle, les entreprises, pour maintenir leur part de marché, préfèrent les gains de productivité à la hausse des prix.

Dans ce contexte, l'investissement dans une SCPI reste une bonne manière d'investir en immobilier sur le long terme, grâce à une plus faible volatilité de cette classe d'actifs par rapport au marché des actions, et procure un rendement attractif en comparaison des obligations.

## Le capital social

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

Le 5 mars 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Allianz Pierre a approuvé l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans ses statuts. Lors de la transformation de la SCPI, son capital social effectif s'élevait à 312.065.991 € divisé en 2.039.647 parts de 153 € chacune.

Le 19 avril 2012, après obtention du visa de l'AMF sous le n° 12-06 du 30 mars 2012, le capital de la SCPI a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 320 € pour une part.

L'assemblée des associés en date du 17 juin 2016 a porté le montant du capital social nominal maximum de 500.000.000 € à 700.000.000 €.

Par décision de la Société de gestion, le prix de souscription est passé le 1er septembre 2016 à 330 € pour une part et en conséquence le prix de retrait en vigueur à 297 € au lieu de 288 €.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2017, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2017 à 505.634.859 € divisé en 3.304.803 parts réparties entre 16.611 associés. Ce montant a été publié au BALO du 17 janvier 2018.

<b>Capital social maximum</b>	700.000.000 €	
<b>Capital effectif</b>	505.634.859 €	(479.991.447 € au 31/12/2016)
<b>Nombre de parts</b>	3.304.803	(3.137.199 au 31/12/2016)
<b>Valeur nominale de la part</b>	153 €	(inchangée)
<b>Nombre d'associés</b>	16 611	(15.745 au 31/12/2016)

## Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant HT des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix de souscription d'une part au cours de l'année (€)
2013	370 464 255	38 574 409 <sup>(1)</sup>	2 421 335	13 164	13 506 688 <sup>(2)</sup>	320
2014	410 548 725	40 084 470 <sup>(1)</sup>	2 683 325	14 143	10 955 159 <sup>(2)</sup>	320
2015	445 803 444	35 254 719 <sup>(1)</sup>	2 913 748	14 942	10 905 670 <sup>(2)</sup>	320
2016	479 991 447	34 188 003 <sup>(1)</sup>	3 137 199	15 745	9 415 059 <sup>(2)</sup>	320 / 330 *
2017	505 634 859	25 643 412 <sup>(1)</sup>	3 304 803	16 611	8 281 878 <sup>(2)</sup>	330

<sup>(1)</sup> Net des capitaux retirés hors prime d'émission. Le montant total collecté, prime d'émission incluse, est de 82.818.780 € et le montant total des retraits s'établit à 24.758.514 €.

<sup>(2)</sup> Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

\* depuis le 1er septembre 2016 le prix de souscription d'une part est de 330 €.



## Le marché des parts

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

### Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

Depuis les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 330 € se décomposant en :

Valeur nominale de la part sociale : 153 €

Prime d'émission : 177 €

comprenant une commission de souscription de 10 % HT.

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

- Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer, auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 297 € par part déterminé comme suit :

Prix de souscription : 330 €

Diminué de 10 % HT soit : 33 €

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

Au cours de l'exercice 2017, la collecte totale s'élève à 82.818.780 € au prix de souscription de 330 €. Elle a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 24.758.514 € à 297 € la part.

### Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 %, soit, au 31/12/2017 5.486 parts du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours.

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

Les demandes de retraits sont, dès réception, inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

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

### Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2017, aucune part n'a été échangée entre les associés.

### Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2017.

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2017

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2017.

Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2014, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénale en actualisation sur pièces des immeubles sauf pour les immeubles nouvellement acquis, faisant l'objet d'une expertise complète. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière.

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 952.069.000 € au 31 décembre 2017, soit une hausse de 2,07 % à périmètre constant par rapport à 2016 et une hausse de 7,27 % après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année.

## Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2017

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2016 et 2017

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2016	Valeur d'expertise 2017	Date dernière expertise
<b>PARIS</b>										
<b>1<sup>er</sup> arrondissement</b>										
25 rue du Louvre	01-05-1998	Bureaux / habitations	1881	1 809	4 573 471	1 155 352	5 728 822			oct-13
9, boulevard de la Madeleine	01-06-1988	Commerces	1975	529	3 963 674	189 280	4 152 955			oct-13
<b>2<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
30, avenue de l'Opéra	01-10-1992	Bureaux	1890	225	809 504		809 504			oct-13
<b>5<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
19/21, rue Valette	08-07-1986	Bureaux	1980	623	1 606 723	283 204	1 889 927			oct-13
<b>6<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
82, boulevard Raspail (indivision chef de file) <sup>(3)</sup>	10-04-1989	Commerces	1850	70	365 878	250	366 128			oct-13
<b>7<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
32, avenue Bosquet	01-04-1992	Commerces	1960	394	1 478 429		1 478 429			oct-13
92, rue du Bac	18-09-1989	Commerces	1870	127	731 755	500	732 255			oct-13
<b>8<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
3, avenue Hoche	15-05-2014	Bureaux	1974	2 300	19 388 956	6 063	19 395 019			oct-14
10, square Beaujon	01-02-1998	Bureaux	1905	596	1 250 082	682 432	1 932 514			déc-13
174, boulevard Haussmann	01-06-1992	Bureaux	1880	306	1 834 419	108 127	1 942 546			déc-13
183, rue du Faubourg Saint Honoré	04-07-1984	Commerces	1900	60	139 491	11 690	151 181			oct-13
20, avenue Franklin Roosevelt	01-07-1976	Bureaux	1874	1 974	1 158 613	1 559 888	2 718 501			déc-13
25, rue de Liège	29-12-2000	Bureaux	1991	1 398	6 274 802	1 219 018	7 493 819			déc-13
36/38, rue des Mathurins	06-12-1983	Divers	1910	1 502	633 909	35 294	669 202			déc-13
4, rue de Castellane	01-01-1999	Bureaux	1892	480	2 037 045	123 056	2 160 102			déc-13
40, rue des Mathurins	06-12-1983	Commerces	1910	403	373 500	42 288	415 788			déc-13
40, rue des Mathurins	03-09-1986	Bureaux	1910	566	667 314	117 726	785 040			déc-13
42, rue de Lisbonne	01-03-1977	Bureaux	1912	389	307 484	103 497	410 981			déc-13
5, rue de la Renaissance	01-04-1985	Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230			déc-13
66, rue de Rome	15-07-1987	Bureaux	1850	399	1 433 021	122 925	1 555 945			déc-13
8, rue la Boétie	31-12-1999	Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800			déc-13

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2016	Valeur d'expertise 2017	Date dernière expertise
<b>9<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
20 bis, rue Lafayette	01-01-1980	Bureaux	1900	1 355	1 986 411	141 322	2 127 732			oct-13
<b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
44, quai de Jemmapes	01-01-2011	Bureaux	1991	793	3 300 000	295 898	3 595 898			déc.-11
<b>11<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
88, rue de la Roquette	01-02-1981	Entrepôts-Activités	1970	1 424	739 378		739 378			oct-13
<b>12<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
43 rue de la Brèche aux loups	03-04-2015	Bureaux	1972	2 873	16 761 000		16 761 000			oct-15
<b>13<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
83-85, rue de Patay	01-01-2011	Bureaux	2011	2 415	12 000 000	7 387	12 007 387			mai-09
<b>14<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
2/14, rue Ferrus	01-12-1979	Bureaux	1975	2 024	1 280 681	83 963	1 364 644			oct-13
15-19, rue de Niepce	01-01-2011	Commerce	1973	571	1 250 000	500	1 250 500			déc.-08
<b>15<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
1, place Cambronne	13-06-1990	Commerces	1990	217	1 085 634	500	1 086 134			oct-13
110, boulevard de Grenelle	01-12-1988	Bureaux	1901	193	809 895	11 823	821 717			oct-13
12/14, rue de l'Eglise	07-05-1985	Bureaux	1970	273	644 783		644 783			oct-13
18, rue Leriche	29-06-1990	Bureaux	1980	516	2 553 956	102 034	2 655 990			oct-13
201/203, rue de Vaugirard	01-03-1977	Bureaux	1976	1 359	1 232 550	842 657	2 075 208			oct-13
36/38, avenue Emile Zola	10-05-1990	Commerces	1960	205	1 097 633	500	1 098 133			oct-13
45, rue de Lourmel	01-01-1984	Bureaux	1965	468	621 992	106 365	728 357			oct-13
2-2 bis Villa Thoréton	01-01-2011	Bureaux	1990	1 584	9 000 000		9 000 000			nov.-09
<b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
11 bis, rue de Magdebourg	01-12-1992	Parkings	1960	-	133 027		133 027			nov-13
14, rue de Magdebourg	01-09-1988	Bureaux	1965	190	1 086 870	5 440	1 092 310			nov-13
140/146, avenue Victor Hugo	09-11-1988	Commerces	1870	45	381 123	500	381 623			nov-13
193, avenue de Versailles	01-10-1978	Commerces	1890	123	62 504	500	63 004			nov-13
13/15, rue des Sablons	01-05-1985	Bureaux	1948	637	4 000 000	1 205	4 001 205			oct-13
22, rue Auguste Vacquerie	01-07-1984	Bureaux	1880	241	663 153	113 665	776 818			nov-13
23, avenue Marceau	01-03-1979	Commerces	1960	210	180 652	22 867	203 519			nov-13
25, avenue Marceau	01-10-1978	Bureaux	1892	1 527	1 554 980	1 288 473	2 843 452			nov-13
37, avenue d'Iéna	01-11-1986	Bureaux	1965	399	1 966 592	70 950	2 037 542			oct-13
53, avenue Victor Hugo	01-01-1982	Bureaux	1880	355	617 419		617 419			nov-13
2/4, rue Louis David	23-10-2002	Bureaux	1957	1 419	7 433 446	461 395	7 894 841			oct-13
15, rue des Sablons	01-01-2011	Bureaux	1960	545	1 341 551	141 665	1 483 217			nov-13
<b>17<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
32, rue d'Armaillé	01-10-1984	Bureaux	1850	469	1 494 000	90 000	1 584 000			oct-13
36/38, rue des Renaudes	01-05-1981	Commerces	1962	356	228 674	500	229 174			oct-13
40 bis, rue Cardinet	01-12-1977	Bureaux	1890	245	209 617	71 766	281 383			oct-13
5, rue Cernuschi	14-06-1989	Bureaux	1870	488	3 139 230	62 317	3 201 547			oct-13
153, rue de Rome*	27-12-1989	Bureaux	1962							
<b>18<sup>ème</sup> arrondissement</b>										
78/80 Bd Ney	19-12-2014	Bureaux	2008	9320	53 923 000	370 868	54 293 868			déc-15
<b>TOTAL PARIS</b>				46 358	182 523 785	10 145 714	192 669 499	339 260 000	354 545 000	-

(\*) Immeubles cédés en 2017 - (\*\*) Immeubles acquis en 2017 - (\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2017 (cf. *Tableau Achats 2017*)

Détention à <sup>(1)</sup> 75% <sup>(2)</sup> 66,66% <sup>(3)</sup> 50% <sup>(4)</sup> 33,33% <sup>(5)</sup> 25% <sup>(6)</sup> 20%

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2016	Valeur d'expertise 2017	Date dernière expertise
<b>RÉGION PARISIENNE</b>										
<b>77 - TRILPORT</b>										
86, avenue de Verdun	11-07-2013	Commerces	1980	2 617	3 150 000	650	3 150 650			janv-14
<b>78 - JOUY-EN-JOSAS</b>										
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01-06-1988	Bureaux	1987	2 193	4 708 759	510 651	5 219 409			oct-13
<b>78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX</b>										
3, avenue des Ormeaux *	14-05-1987	Bureaux - Commerces	1980							
60 avenue du Centre	22-12-2014	Bureaux	2001	6 980	14 250 000	1 487 860	15 737 860			nov-15
<b>78 - SAINT GERMAIN EN LAYE</b>										
20 quater, rue Schnapper	01-06-1987	Bureaux	1988	2 114	3 807 707	85 975	3 893 682			oct-13
<b>78 - VÉLIZY</b>										
13 Avenue Morane Saulnier - Le Nungesser (indivision chef de file) <sup>(2)</sup>	18-11-1987	Bureaux	1970	1 530	3 022 630	79 756	3 102 385			oct-13
<b>78 - VERSAILLES</b>										
45, rue Carnot ***	02-04-1990	Commerces	1850	187	514 033	139 063	653 097			oct-13
53/55, rue de la Paroisse	23-07-1987	Habitations-Commerces	1850	2 001	1 681 708	54 659	1 736 368			oct-13
<b>78 - VIROFLAY</b>										
80/88, avenue du Général Leclerc (indivision non chef de file) <sup>(4)</sup>	03-05-1990	Bureaux	1988	674	1 408 731		1 408 731			oct-13
<b>91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE</b>										
Rue de la Marnière - Val d'Yerres St Christophe 2	01-01-2011	Commerces	1985	746	1 000 000	7 880	1 007 880			déc.-10
<b>91 - BIÈVRES</b>										
4 route de Gizy	01-06-1988	Bureaux	1987	1 951	2 928 898	165 395	3 094 293			oct-13
<b>91 - MASSY</b>										
Le Noyer Lambert	04-12-1990	Commerces	1990	2 061	2 147 284	271 437	2 418 720			oct-13
<b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b>										
25, rue de Sèvres	27-03-1991	Bureaux	1970	245	1 043 651	11 564	1 055 215			oct-13
110/112, boulevard Jean Jaurès	01-05-1994	Bureaux	1980	1 045	3 000 197	291 272	3 291 469			oct-13
91, rue Gallieni	09-10-1986	Commerces	1965	543	603 698	650	604 348			oct-13
130/136, rue de Silly**	31-03-1989	Bureaux	1988	6 776	39 260 593	349 029	39 609 622			oct-13
129, rue d'Aguesseau	17-03-2003	Bureaux	1988	3 812	17 600 000	1 081 241	18 681 241			oct-13
64-66, rue Escudier	01-01-2011	Bureaux	1979	1 809	7 636 768	433 471	8 070 240			oct-13
49 rue de Billancourt	01-01-2011	Bureaux	1980	1 597	6 021 368	694 054	6 715 422			oct-13
50/52, rue Reinhardt	31-03-2011	Bureaux	1985	1 098	4 950 000	960 647	5 910 647			oct.-11
<b>92 - CLICHY</b>										
33, rue de Neuilly (indivision chef de file) <sup>(3)</sup>	06-04-1989	Bureaux	1990	489	1 167 501	127 326	1 294 827			oct-13
6, rue des Bateliers	15-01-1988	Bureaux	1978	1 102	1 779 571	253 494	2 033 065			oct-13
<b>92 - COURBEVOIE</b>										
52/54, rue du Capitaine Guynemer	17-07-1990	Bureaux - activités	1963	2 006	7 346 471	98 502	7 444 973			oct-13
2, avenue Georges Clémenceau	01-01-2011	Bureaux	1969	1 972	6 500 000	1 026 914	7 526 914			oct-13
<b>92 - ISSY-LES-MOULINEAUX</b>										
141, avenue de Verdun (indivision chef de file) <sup>(4)</sup>	30-07-1987	Bureaux	1980	572	950 636	32 289	982 925			déc-13
<b>92 - LEVALLOIS-PERRET</b>										
15/17, rue Rivay	05-01-1987	Bureaux	1975	446	968 190	43 556	1 011 746			oct-13
16, rue Anatole France	21-06-1988	Bureaux	1987	872	3 659 434	153 038	3 812 471			oct-13
16, rue Antonin Raynaud	30-09-1987	Bureaux	1987	1 369	3 507 429	488 647	3 996 075			oct-13
38, rue de Villiers	01-01-2011	Bureaux	1987	1 891	8 433 075	505 711	8 938 786			déc.-09
70, rue Marius Auphan	19-03-2013	Bureaux	1990	2 213	9 650 000	2 000	9 652 000			oct-13

(\*) Immeubles cédés en 2017 - (\*\*) Immeubles acquis en 2017 - (\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2017 (cf. *Tableau Achats 2017*)

Détention à <sup>(1)</sup> 75% <sup>(2)</sup> 66,66% <sup>(3)</sup> 50% <sup>(4)</sup> 33,33% <sup>(5)</sup> 25% <sup>(6)</sup> 20%

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2016	Valeur d'expertise 2017	Date dernière expertise
<b>92 - MALAKOFF</b>										
75, rue Guy Mocquet (indivision chef de file) <sup>(3)</sup>	13-11-1990	Bureaux	1990	464	1 472 736	37 413	1 510 149			oct-13
<b>92 - MEUDON</b>										
4-8, avenue du Maréchal Juin	01-01-2011	Bureaux	1975	3 730	7 700 000		7 700 000			déc.-12
<b>92 - MONTROUGE</b>										
5/9, rue Delerue	30-06-1989	Bureaux	1981	1 051	1 676 939	302 632	1 979 571			nov-13
<b>92 - NANTERRE</b>										
126, avenue Georges Clémenceau	27-03-1990	Bureaux	1987	1 398	2 269 966	17 684	2 287 649			oct-13
<b>92 - NEUILLY SUR SEINE</b>										
173, avenue Achille Peretti	23-12-2003	Bureaux	1972	1 239	6 520 000	587 728	7 107 728			oct-13
195, avenue du Général de Gaulle	15-02-2005	Bureaux	1960	1 852	7 372 000	366 195	7 738 195			oct-13
<b>92 - PUTEAUX</b>										
3, rue Bellini *	30-09-1988	Bureaux	1965							
<b>92 - SÈVRES</b>										
6-8, avenue de la Cristallerie	01-01-2011	Bureaux	1980	3 511	10 500 000	214 225	10 714 225			oct-13
<b>92 - SURESNES</b>										
38, boulevard Henri Sellier	01-12-1991	Bureaux	1980	1 369	4 542 981	119 749	4 662 730			oct-13
6-10 rue Chevreul	20-10-2015	Bureaux	1992	2 640	11 000 000	2 815	11 002 815			déc-16
28 rue de Verdun	12-09-2016	Bureaux	2006	2 639	17 000 000	3 187	17 003 187			déc-16
<b>93 - ROMAINVILLE</b>										
110 avenue Gaston Roussel	27-03-2014	Bureaux	1970	7 751	18 078 950	7 395	18 086 345			nov-14
<b>93 - NOISY-LE-GRAND</b>										
409 Place Gustave Courbet	05-07-2016	Bureaux	1986	4 525	9 500 000	7 714	9 507 714			déc-16
<b>93 - BAGNOLET</b>										
1, rue Jean Lolive	01-01-2011	Entrepot Activités	1970	4 826	2 199 100	767 053	2 966 153			oct-13
<b>93 - PANTIN</b>										
5/13, rue Auger	01-12-1989	Bureaux	1990	3 522	6 595 707	288 673	6 884 380			oct-13
<b>94 - CACHAN</b>										
8, rue François Delage	01-07-1991	Bureaux	1991	1 906	3 538 148	292 250	3 830 398			oct-13
<b>94 - FONTENAY-SOUS-BOIS</b>										
16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file) <sup>(6)</sup>	26-12-1990	Bureaux	1980	1 702	4 386 839	539 446	4 926 284			oct-13
<b>94 - LE KREMLIN-BICÊTRE</b>										
21, avenue Eugène Thomas (indivision non chef de file) <sup>(3)</sup>	01-04-1990	Divers	1989	3 001	5 326 575		5 326 575			oct-13
<b>94 - ORLY</b>										
2/10, rue des Oliviers	01-06-1994	Entrepôts-Activités	1974	20 071	10 296 682	2 443 569	12 740 251			oct-13
<b>94 - CHARENTON-LE-PONT</b>										
14 place de la Coupole	16-12-2016	Bureaux	5300	5 301	29 100 000	8 161	29 108 161			déc-17
<b>94 - VINCENNES</b>										
4, avenue de Paris	01-03-1982	Bureaux	1977	1 087	1 067 143	84 450	1 151 593			oct-13
<b>94 - CRÉTEIL</b>										
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	30-12-2012	Bureaux	2007	5 276	15 184 000		15 184 000			oct-13
<b>TOTAL RÉGION PARISIENNE</b>				<b>131 767</b>	<b>338 026 095</b>	<b>15 447 068</b>	<b>353 473 164</b>	<b>367 168 414</b>	<b>396 780 000</b>	
<b>PROVINCE</b>										
<b>AIX EN PROVENCE (13)</b>										
450 avenue Galilée -Parc de la Duranne	01-01-2011	Bureaux	2011	2 747	5 900 000	8 330	5 908 330			oct-13
655, avenue Galilée	31-05-2012	Bureaux	2011	7 915	16 790 000	10 168	16 800 168			déc.-09
<b>ANDELNANS (BELFORT) (90)</b>										
15 C Route de Montbéliard	01-01-2011	Commerces	2004	793	1 150 000		1 150 000			déc.-10
<b>ANTIBES (06)</b>										
Angle 1ère et 2ème avenue	09-12-2013	Commerces	2010	216	614 000		614 000			oct-13
<b>AVIGNON (84)</b>										
Zac du pole technologique	01-01-2011	Bureaux	2006	1 237	2 230 000	160 949	2 390 949			déc.-11
Zac du pole technologique	01-01-2011	Bureaux	2004	1 255	2 200 000	-3 952	2 196 048			déc.-12

(\*) Immeubles cédés en 2017 - (\*\*) Immeubles acquis en 2017 - (\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2017 (cf. *Tableau Achats 2017*)

Détention à <sup>(1)</sup> 75% <sup>(2)</sup> 66,66% <sup>(3)</sup> 50% <sup>(4)</sup> 33,33% <sup>(5)</sup> 25% <sup>(6)</sup> 20%

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2016	Valeur d'expertise 2017	Date dernière expertise
<b>PROVINCE</b>										
<b>LYON (69)</b>										
20, Place Louis Pradel - Le Cesar	26-07-2006	Bureaux Commerces	1990	2 728	7 897 198	64 734	7 961 932			oct-13
191-193 Cours Lafayette **	20-07-2017	Bureaux Commerces		4 514	26 420 000		26 420 000			nov-17
<b>DUNKERQUE (59)</b>										
36, avenue Jean Monet	01-01-2011	Bureaux	2005	1 262	2 050 000		2 050 000			12-déc
<b>LA MADELEINE (59)</b>										
1, rue des Promenades	01-01-2011	Bureaux	1980	3 199	4 250 000	11 334	4 261 334			déc.-12
<b>LILLE (59)</b>										
1, place Mendès France	01-01-2011	Bureaux	1978	2 794	3 550 000	21 400	3 571 400			10-oct
<b>MARCQ EN BAROEUL (59)</b>										
Le Parc du Buisson 89, rue de l'Abbé Bonpain (indivision non chef de file) <sup>(3)</sup>	15-03-1990	Bureaux	1990	990	883 442		883 442			oct-13
<b>MULHOUSE (68)</b>										
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file) <sup>(5)</sup>	01-01-2011	Commerces	1989	1 391	6 325 000		6 325 000			oct-13
<b>NANTES (44)</b>										
11, rue Scribe	01-06-1989	Commerces	2015	1 998	9 102 325		9 102 325			oct-13
20, passage Crébillon	11-01-2008	Commerces	2015		800 000	28 643	828 643			oct-13
21/27, square Lapérouse *	01-12-1981	Bureaux	1950							
<b>CALAIS (62)</b>										
rue Descartes	01-01-2011	Bureaux	2008	1 553	2 850 000		2 850 000			oct-13
<b>CHARTRES (28)</b>										
16, rue des fileurs	01-01-2011	Bureaux	1977	3 482	2 500 000		2 500 000			déc.-10
<b>BORDEAUX-MERIGNAC (33)</b>										
3, Impasse Rudolph Diesel	27-11-2012	Bureaux	2012	2 092	4 538 780		4 538 780			oct-13
15/17 rue de Thales	30-09-2016			9 534	17 800 000	878	17 800 878			nov-16
<b>STRASBOURG (67)</b>										
3, rue d'Austerlitz	28-07-1994	Commerces	1842	581	533 038	47 005	580 043			oct-13
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b>										
1A, rue René Laennec	01-01-2011	Bureaux - Entrepot Activités	1960	5 463	4 000 000		4 000 000			déc.-10
11A / 11B rue de Madrid	02-11-2016	Bureaux		4 414	9 465 700		9 465 700			déc-16
<b>LOOS LEZ LILLE (59)</b>										
220, avenue de la Recherche	04-11-2010	Bureaux	2007	11 741	27 484 600	94 218	27 578 818			oct-13
<b>TONNAY CHARENTE (17)</b>										
19 avenue du Pont Rouge Lieu dit La Fraternité	02-01-2011	Commerces	1987	7 594	2 614 981	1223 190	3 838 172			déc.-11
Lieu dit La Fraternité 2	01-01-2011	Commerces	1987							
<b>PONT SAINTE MARIE (10)</b>										
35, rue Danton	01-01-2011	Entrepot	1978	35 587	8 281 777	4 672 278	12 954 055			déc.-11
35, rue Danton	01-01-2011	Bureaux	1978		2 220 000	4 012	2 224 012			déc.-11
10, rue Marc Verdier	01-01-2011	Commerces	1978		480 000	1 040	481 040			déc.-11
<b>ST AMAND MONTROND (18)</b>										
Avenue du Général de Gaulle	01-01-2011	Commerces	2001	5 488	4 550 000	64 215	4 614 215			oct-13
<b>MONTPELLIER (34)</b>										
91 avenue du Pont Juvenal	01-01-2011	Commerces	2010	98	169 713		169 713			oct-13
<b>LA FLÈCHE (72)</b>										
Avenue Rhin et Danube	11-07-2013	Commerces	1990	4 728	4 430 000	1 474	4 431 474			déc-13
<b>ÉPERLECQUES (62)</b>										
Rue de Bleue Maison	11-07-2013	Commerces	1980	4 904	3 150 000	1 162	3 151 162			nov-13
<b>MORTON (86)</b>										
Center Parc	16-09-2013	Résidence de loisirs	2013	2 519	9 710 000		9 710 000			oct-15
<b>TOULOUSE (31)</b>										
5 rue du Professeur Vellas	16-10-2015	Bureaux	2009	9 488	16 900 000		16 900 000			nov-16
<b>TOTAL PROVINCE</b>				142 303	211 840 554	6 411 078	218 251 633	181 096 321	200 744 000	
<b>TOTAL GENERAL ACQUISITIONS</b>				320 428	732 390 435	32 003 861	764 394 295	887 524 735	952 069 000	

(\*) Immeubles cédés en 2017 - (\*\*) Immeubles acquis en 2017 - (\*\*\*) Immeubles cédés en partie en 2017 (cf. Tableau Achats 2017)

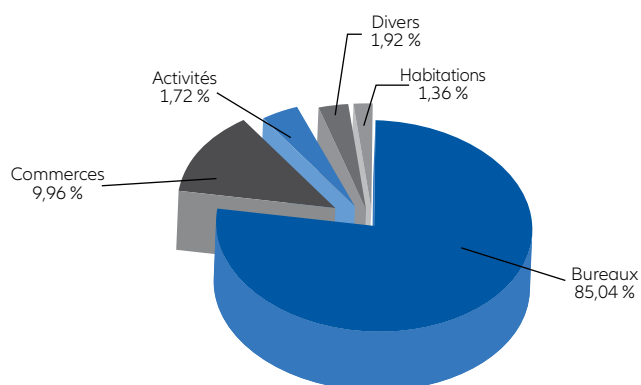
Détention à <sup>(1)</sup> 75% <sup>(2)</sup> 66,66% <sup>(3)</sup> 50% <sup>(4)</sup> 33,33% <sup>(5)</sup> 25% <sup>(6)</sup> 20%

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2017 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 952.069.000 €)

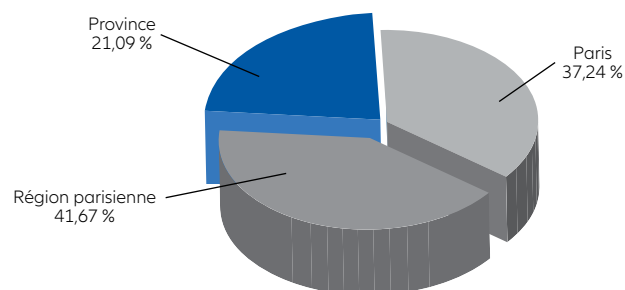
	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Total 2017
Paris	7 259 646	306 834 990	37 619 035	1 430 000	1 401 329	354 545 000
Région Parisienne	5 705 347	355 249 465	18 355 188	10 780 000	6 690 000	396 780 000
Province		147 545 000	38 854 600	4 197 500	10 146 900	200 744 000
Immobilisations en cours						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 964 992</b>	<b>809 629 456</b>	<b>94 828 823</b>	<b>16 407 500</b>	<b>18 238 229</b>	<b>952 069 000</b>

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Total 2017
Paris	0,76%	32,23%	3,95%	0,15%	0,15%	37,24%
Région Parisienne	0,60%	37,31%	1,93%	1,13%	0,70%	41,67%
Province		15,50%	4,08%	0,44%	1,07%	21,09%
Immobilisations en cours						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1,36%</b>	<b>85,04%</b>	<b>9,96%</b>	<b>1,72%</b>	<b>1,92%</b>	<b>100%</b>

### Répartition des immeubles par activité



### Répartition des immeubles par zone géographique



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2017

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2017	Valeurs estimées 2017	Valeurs comptables 2016	Valeurs estimées 2016
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Habitations	4 493 634	12 964 992	4 491 955	11 797 350
Bureaux	654 203 719	802 629 456	605 870 275	745 802 779
Commerces	64 264 526	94 828 823	59 687 168	87 662 650
Entrepôts-Activités	24 538 349	16 407 500	24 632 821	17 162 950
Divers	15 529 422	18 238 229	15 516 477	17 899 006
Immobilisations en cours				
<b>CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI</b>				
Bureaux	1 364 644	7 000 000	1 392 963	7 200 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>764 394 295</b>	<b>952 069 000</b>	<b>711 591 659</b>	<b>887 524 735</b>



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

**Cessions :**

Adresses	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Valeur vénale au 31/12/2016 (€)	Prix de vente (€) net vendeur <sup>(1)</sup>	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance	Plus ou moins value comptable
<b>PARIS (75017)</b>							
153 rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	2 200 000 €	2 800 000 €	27/03/2017	17/11/2014	813.986,67 €
<b>MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)</b>							
3 avenue des Orneaux	14/05/1987	Bureaux	3 890 000 €	3 900 000 €	28/07/2017	18/11/2016	-1 382 573,94 €
<b>PUTEAUX (92)</b>							
1/3 rue Bellini	30/11/2017	Bureaux	6 630 000 €	9 135 000 €	30/09/2017	consultation par courriel 08/09/2016	3 366 879,48 €
<b>NANTES (44)</b>							
21/27 square La Pérouse	01/12/1981	Bureaux	460 000 €	500 000 €	08/09/2017	26/03/2015	258 772,67 €
<b>TOTAL VENTE</b>			<b>13 180 000 €</b>	<b>16 335 000 €</b>			<b>2 243 078 €</b>

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

**Acquisitions :**

Pour investir les capitaux disponibles par suite des arbitrages réalisés et de l'augmentation de capital, votre société a procédé aux acquisitions suivantes :

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Date de construction	Surface en m²	Prix d'acquisition hors droits en €
<b>BOULOGNE (92)</b>					
130 rue de Silly	10/11/2017	Bureaux	1988	5 693 m²	35 235 400 €
<b>LYON (69)</b>					
191/193 cours Lafayette	20/07/2017	Bureaux et commerces	Restructuration 2013	4 514 m²	26 420 000 €
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>10 207 m²</b>	<b>61 655 400 €</b>

Commentaires :

• **BOULOGNE (92)**

Le 10 novembre 2017, a été signée l'acquisition d'une quote-part indivise de 75 % de l'immeuble à usage de bureaux situés au 130 rue de Silly à Boulogne (92) d'une superficie de 5.693 m² et 141 places de stationnement. Allianz Pierre, déjà propriétaire indivise de 25 %, détient la pleine propriété de l'immeuble.





- **LYON (69)**

Le 20 juillet 2017, a été signée l'acquisition d'un immeuble « Le Cristallin » à usage de bureaux et de commerces d'une superficie de 4.514 m<sup>2</sup> situés au 191/193 cours Lafayette à Lyon (69) dans le quartier de la Part-Dieu. L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration totale en 2013, il est labellisé Bâtiment Basse Consommation Rénovation (BBC) et Haute Qualité Environnementale (HQE). Il est occupé en totalité par deux locataires.



## Patrimoine immobilier indirect

Allianz Pierre détient des actions d'OPPCI non contrôlés (% de détention < 50%) pour un montant total estimé à 11.987.497,00 € au 31 décembre 2017.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de gestion	2016	Acquisitions de l'exercice	Cession de l'exercice	2017	Valeur estimée au 31/12/2017 *	Quote part détenue
OPCI Tikehau Real Property I	Tikehau Investment Management	10 000 000,00			10 000 000,00	10 797 660,00	6,84%
OPCI Primavera	Immovalor Gestion	765 567,45	448 137,12		1 213 704,57	1 189 837,00	4,49%
<b>TOTAL</b>		<b>10 765 567,45</b>	<b>448 137,12</b>		<b>11 213 704,57</b>	<b>11 987 497,00</b>	

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

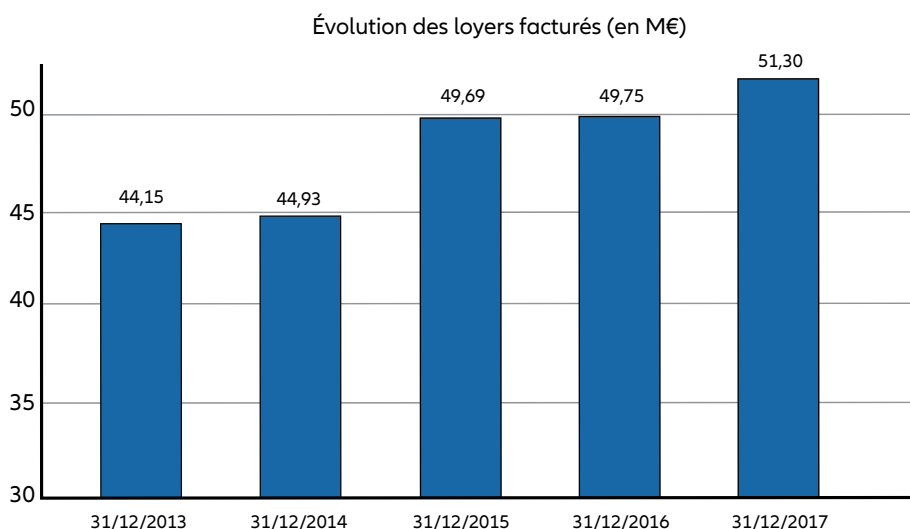
Pour ce patrimoine immobilier indirect (non contrôlé) détenu par la SCPI, la société de gestion ne perçoit aucune commission de gestion à ce jour, excluant les actifs de l'assiette de sa commission.

## Gestion des immeubles

La variation des loyers entre 2017 et 2016 de 1.545 k€ (3,01%), sur le volume de loyers facturés en 2017 s'explique comme suit :

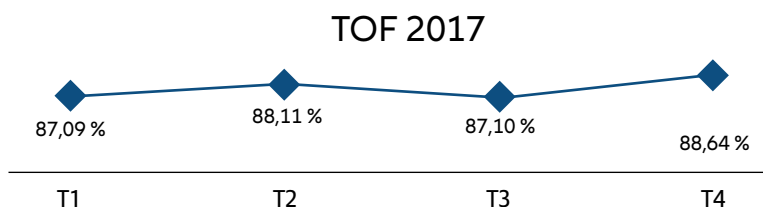
- + 4.065 k€ (+ 7,93 %) : impact net des acquisitions et des cessions,
- 8.653 k€ (- 16,87 %) : impact des résiliations,
- + 5.435 K€ (+ 10,6 %) : impact des nouveaux baux et des fins de période de franchise ,
- + 697 k€ (1,36% K€) : les variations d'indice et les renégociations de baux.

A périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers enregistrent une hausse de 2,35 % entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2016.



## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) de l'année 2017 s'élève à 87,74 %. Sur l'exercice il évolue de 87,09 % au premier trimestre, à 88,11 % au deuxième trimestre, à 87,10 % au troisième et atteint 88,64 % au dernier trimestre, le meilleur taux de l'année.



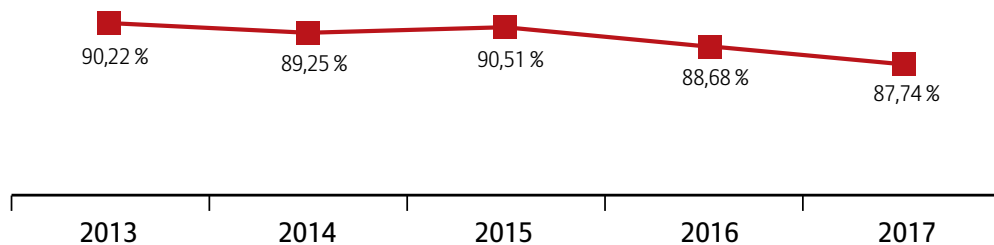
Répartition de la vacance financière moyenne en 2017 :



En tenant compte des franchises négociées dans les baux, le taux d'occupation moyen du patrimoine s'élève à 91,09 % en 2017.

## Évolution du taux d'occupation sur 5 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)\*  
2013-2017



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

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## Relocations

L'activité de relocation est restée significative et a concerné les sites suivants :

Code Postal	Adresse	Ville	Surface en m <sup>2</sup>
<b>75 - PARIS</b>			
75008	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	PARIS	228
75008	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	PARIS	275
75008	38, RUE DES MATHURINS	PARIS	267
75008	4 RUE DE CASTELLANE	PARIS	236
75008	4 RUE DE CASTELLANE	PARIS	226
75008	25 RUE DE LIEGE	PARIS	1 292
75015	201/203 RUE DE VAUGIRARD	PARIS	1 206
75116	13/15 RUE DES SABLONS	PARIS	545
<b>78 - YVELINES</b>			
78000	53/55 RUE DE LA PAROISSE	VERSAILLES	92
78000	53/55 RUE DE LA PAROISSE	VERSAILLES	73
78000	53/55 RUE DE LA PAROISSE	VERSAILLES	622
78000	53/55 RUE DE LA PAROISSE	VERSAILLES	171
78180	60 AVENUE DU CENTRE	MONTIGNY LE BRETONNEUX	438
78220	80/88 AVENUE DU GENERAL LECLERC	VIROFLAY	165
78350	5-5 BIS RUE DU PETIT ROBINSON	JOUY EN JOSAS	133
<b>92 - HAUTS-DE-SEINE</b>			
92100	25 RUE DE SEVRES	BOULOGNE	252
92100	64/66 RUE ESCUDIER	BOULOGNE	336
92100	64/66 RUE ESCUDIER	BOULOGNE	131
92100	64/66 RUE ESCUDIER	BOULOGNE	349
92100	64/66 RUE ESCUDIER	BOULOGNE	91
92100	49 RUE DE BILLANCOURT	BOULOGNE	307
92100	49 RUE DE BILLANCOURT	BOULOGNE	288
92100	110/112 BOULEVARD JEAN JAURES	BOULOGNE	185
92100	110 /112 BOULEVARD JEAN JAURES	BOULOGNE	178
92100	130/136 RUE DE SILLY	BOULOGNE	103
92100	130/136 RUE DE SILLY	BOULOGNE	411
92110	6 RUE DES BATELIERS	CLICHY	1 160
92110	33 RUE DE NEUILLY	CLICHY	96
92120	9 BIS RUE DELERUE	MONTRouGE	210
92120	9 BIS RUE DELERUE	MONTRouGE	217
92130	141 AVENUE DE VERDUN	ISSY LES MOULINEAUX	248
92150	10 RUE CHEVREUL	SURESNES	117
92150	10 RUE CHEVREUL	SURESNES	183
92200	173 AVENUE ACHILLE PERETTI	NEUILLY SUR SEINE	1 239
92200	195 AVENUE CHARLES DE GAULLE	NEUILLY SUR SEINE	1 800
92240	75 RUE GUY MOCQUET	MALAKOFF	186
92300	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	LEVALLOIS	503
92310	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	SEVRES	624
<b>94 - VAL-DE-MARNE</b>			
94150	2/10 RUE DES OLIVIERS	ORLY	8 903
94220	14 PLACE DE LA COUPOLE	CHARENTON LE PONT	1 493
94220	14 PLACE DE LA COUPOLE	CHARENTON LE PONT	641
94220	14 PLACE DE LA COUPOLE	CHARENTON LE PONT	1 596
<b>PROVINCE</b>			
17430	LIEUDIT LA FRATERNITE	TONNAY CHARENTE	402
17430	LIEUDIT LA FRATERNITE	TONNAY CHARENTE	445
31300	ZAC DE SAINT MARTIN	TOULOUSE	96
59110	1 RUE DES PROMENADES	LA MADELEINE	138
62100	32 RUE DESCARTES	CALAIS	517
67300	11A/11B RUE DE MADRID	SCHILTIGHEIM	664
84000	ZAC DU POLE TECHNOLOGIQUE	AVIGNON	1 237
84000	ZAC DU POLE TECHNOLOGIQUE	AVIGNON	194
Total en m <sup>2</sup>			31 506 m <sup>2</sup>
Montant des loyers des nouveaux baux			7 144 347 €

## Vacances :

Les lots vacants hors franchises au 31/12/2017 sont les suivants :

Code Postal	Adresse	Ville	Typologie	Vente (en m²)	Travaux (en m²)	Commercialisation à louer (en m²)
<b>PARIS</b>						
75001	25,RUE DU LOUVRE	PARIS	APPARTEMENTS	-	-	90
75008	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	PARIS	BUREAUX	-	248	-
75009	20 BIS RUE LAFAYETTE	PARIS	BUREAUX	-	1 260	-
75015	110 BLD DE GRENELLE	PARIS	BUREAUX	-	193	-
75015	1 PLACE CAMBRONNE	PARIS	COMMERCE	73	-	-
75017	40 BIS RUE CARDINET	PARIS	BUREAUX	-	220	-
75116	15 RUE DES SABLONS	PARIS	BUREAUX	-	541	-
<b>BANLIEUE PARISIENNE</b>						
<b>78 - Yvelines</b>						
78100	20 QUATER RUE SCHNAPPER	SAINT GERMAIN EN LAYE	BUREAUX	-	-	283
78140	AV.MORANE SAULNIER-NUNGESSER	VELIZY	BUREAUX	1 063	-	-
78180	60 AVENUE DU CENTRE	MONTIGNY LE BRETONNEUX	BUREAUX	-	-	382
78220	80/88 AVENUE DU GENERAL LECLERC	VIROFLAY	BUREAUX	-	-	169
78350	ZAC DES METZ	JOUY EN JOSAS	BUREAUX	-	118	181
<b>91 - Essonne</b>						
91570	BUROSPACE	BIEVRES	BUREAUX	347	-	-
91807	VAL D'YERRES	BOUSSY ST ANTOINE	LOCAUX COMM.	-	-	371
<b>92 - Hauts de Seine</b>						
92100	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BOULOGNE BILLANCOURT	BUREAUX	-	177	-
92110	33 RUE DE NEUILLY	CLICHY	BUREAUX	-	-	131
92150	10 RUE CHEVREUL	SURESNES	BUREAUX	-	-	720
92150	38 BOULEVARD HENRI SELLIER	SURESNES	BUREAUX	-	-	272
92240	75 RUE GUY MOCQUET	MALAKOFF	BUREAUX	-	-	283
92300	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	LEVALLOIS	BUREAUX	-	100	-
92310	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	SEVRES	BUREAUX	-	-	1 247
92360	4/8 AVENUE DU MARECHAL JUIN	MEUDON LA FORET	BUREAUX	3 730	-	-
<b>94 - Val de Marne</b>						
94000	2 À 10 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX	CRETEIL	BUREAUX	-	-	594
94230	8 RUE FRANCOIS DELAGE	CACHAN	BUREAUX	-	-	377
<b>PROVINCE</b>						
10150	35 RUE DANTON	PONT STE MARIE	ENTREPOTS	31 192	-	-
10150	35 RUE DANTON	PONT STE MARIE	BUREAUX	3 155	-	-
17430	LIEUDIT LA FRATERNITE	TONNAY CHARENTE	LOCAUX COMM.	-	-	2 999
18200	CENTRE COMMERCIAL ROBERT BUSSIÈRE	SAINT AMAND MONTROND	COMMERCE	-	-	602
28000	5 / 13 RUE DU PETIT BOUILLON	CHARTRES	BUREAUX	3 444	-	-
59000	1 PLACE MENDES FRANCE	LILLE	BUREAUX	-	997	-
59110	1 RUE DES PROMENADES	LA MADELEINE	BUREAUX	-	-	934
59640	ZA DU PONT LOBY	DUNKERQUE	BUREAUX	-	-	435
62100	RUE DESCARTES	CALAIS	BUREAUX	-	-	1 036
62910	RUE DE BLEUE MAISON	EPERLEQUES	COMMERCE	-	-	115
68100	COURS des MARECHAUX	MULHOUSE	COMMERCE	-	-	329
84000	ZAC DU POLE TECHNOLOGIQUE	AVIGNON	BUREAUX	-	-	188
<b>TOTAL VACANCE EN m² = 58 876</b>				<b>43 002</b>	<b>3 854</b>	<b>12 020</b>

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer annuel potentiel de 7,17 millions d'euros par an.

Sur le total de la vacance locative (hors franchise) du dernier trimestre (951 k€), concernant les vacances au 31/12/2017, 6 immeubles représentent 52% des loyers potentiels du patrimoine vacant (491 k€) dont :

- 15 % 20 bis, rue Lafayette à Paris,
- 12 % 35, rue Danton Pont Sainte Marie,
- 9 % 4/8 ,avenue du Maréchal Juin – Meudon La Forêt,
- 6 % 5/13, rue du Petit Bouillon Chartres,
- 5 % 15, rue des Sablons à Paris
- 4 % 10, rue Chevreul à Suresnes

## Produits immobiliers

A périmètre comparable, les produits immobiliers perçus, d'un montant de 61.420.380,78 €, sont légèrement en hausse (+ 3,98 %) par rapport à 2016 (59.071.882,77 €).

Outre les revenus locatifs pour un montant de 51.294.313,01 €, les produits immobiliers sont composés :

- de produits ayant leur contrepartie en charges pour 6.851.499,27 € (5.970.170,87 € en 2016)
- d'indemnités de loyers et remise en état des locaux pour 120.392,24 € (495.226,00 € en 2016)
- de reprises de provisions sur travaux : 2.044.900 € (2.707.138,77 € en 2016)

## Charges immobilières

A périmètre comparable (hors dotation aux provisions pour grosses réparations de 2016), les charges immobilières augmentent de 11,89 % à 13.380.617,69 € en 2017 contre 11.958.315,56 € en 2016. Ce sont essentiellement :

- les impôts et charges refacturés aux locataires pour 6.851.499,27 € en 2017 (5.970.710,87 € en 2016),
- les impôts, taxes et assurances non récupérables auprès des locataires pour 2.227.479,69 € en 2017 (1.722.874,58 € en 2016), dont taxes foncières de 1.018.977,83 € en 2017 (694.138,52 € en 2016)
- les charges non récupérables du patrimoine locatif pour 2.162.369,47 € en 2017 (1.436.760,52 € en 2016)
- les provisions pour gros entretien pour 1.588.040 € en 2017 (416.358,74 € en 2016),
- les honoraires d'expertises pour 79.411,58 € en 2017 (63.173,86 € en 2016),
- les contributions sur les revenus locatifs pour 49.994,12 € (29.338,55 €).

## Changement de méthode comptable

Le nouveau plan comptable a modifié profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la « Provision pour grosses réparations (PGR) » par une « Provision pour gros entretien (PGE) ».

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

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

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

*Les travaux d'entretien doivent être probables, individualisés et détaillés dans le plan pluriannuel. Les travaux à entreprendre doivent être évalués avec une approximation suffisante à la clôture de l'exercice.*

*La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.*

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

## Plan quinquennal années antérieures

Utilisation et variation de la provision pour grosses réparations sur les 5 dernières années

	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année	Montant provision N
2013	6 056 595,00	5 710 757,93	6 696 247,93	5 071 105,00
2014	5 071 105,00	2 515 751,25	2 486 856,25	5 100 000,00
2015	5 100 000,00	3 814 468,24	4 040 788,24	4 873 680,00
2016	4 873 680,00	2 683 458,74	2 707 138,74	4 850 000,00
Reprise PGR Pro-forma 2016	4 850 000,00	2 582 900,00	4 850 000,00	2 582 900,00
<b>2017</b>	<b>2 582 900,00</b>	<b>2 126 040,00</b>	<b>2 582 900,00</b>	<b>2 126 040,00</b>

## Plan quinquennal années postérieures

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2017

	Total des travaux projetés	Dont		Reprise 2017	Dotations 2017	
		Améliorations	Gros entretien	Montants	%	Montants
2017				2 582 900		
2018	20 684 090,00	19 592 490	1 091 600		100%	1 091 600
2019	16 521 500,00	15 987 700	533 800		80%	427 040
2020	6 903 500,00	6 385 000	518 500		60%	311 100
2021	3 758 990,00	3 062 990	696 000		40%	278 400
2022	2 715 100,00	2 625 600	89 500		20%	17 900
<b>Total</b>	<b>50 583 180,00</b>	<b>47 653 780</b>	<b>2 929 400</b>	<b>2 582 900</b>	<b>72,60%</b>	<b>2 126 040</b>

## Travaux de gros entretien

Votre société a consacré 1.981.275 € aux travaux de gros entretien inscrits en charges de l'exercice. Elle a aussi réalisé et payé pour 10.349.483,13 € de travaux d'amélioration inscrits en immobilisations, comprenant notamment :

- 2.929.852 € de travaux de remise en état de la totalité de l'immeuble de bureaux situé à Boulogne 49 rue d'Aguesseau,
- 1.899.004,06 € de travaux de reconstruction du passage de la Chatelaine à Nantes
- 870.566 € de travaux de rénovation pour l'immeuble de bureaux situé 201-203 rue de Vaugirard à Paris.

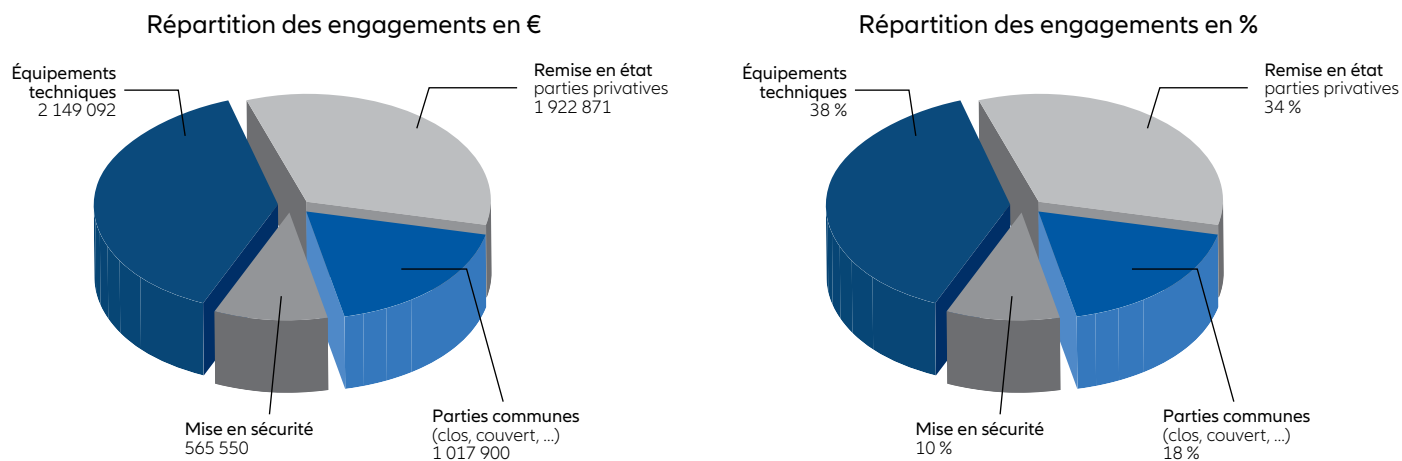
Les principaux chantiers ouverts en 2017, dont certains se poursuivent sur plusieurs exercices, sont :

Désignation		Désignation des travaux en cours	Gros entretien	Travaux au bilan	Total travaux	Mise au rebut <sup>(1)</sup>	Variation des immobilisations	Travaux en cours
BOULOGNE BILLANCOURT	127 - 129 Rue d'Aguesseau	Remise en état de la totalité des parties privatives et parties communes d'un immeuble de bureau	118 056,43	2 811 796,40	2 929 852,83	2 036 527,43	775 268,97	
NANTES	Passage Crebillon Scribe	Poursuite des travaux de reconstruction du passage commercial de la Chatelaine (passage couvert à usage de commerce). Livraison en avril 2018	-	1 899 004,06	1 899 004,06		253 273,79	1 645 730,27
PARIS	201-203 Rue de Vaugirard	Création d'un dojo et d'une salle de sport nécessaires à la mise en location au service sécurité de la mairie de Paris	42 736,50	827 830,03	870 566,53	30 367,33	797 462,70	
MONTIGNY LE BRETONNEUX	60 Av. du centre	Fin de travaux (commencés en 2015) concernant le remplacement total du système de chauffage / climatisation	126 861,24	392 955,56	519 816,80	357 603,35	35 352,21	
SEVRES	6/8 Avenue de la Cristallerie	Remise en état deux niveaux de bureau (suite à vacance locative)	142 597,40	211 063,34	353 660,74	217 697,94	-6 634,60	
NEUILLY SUR SEINE	195 Avenue Charles de Gaulle	Rénovation de tous les sanitaires du site. Remplacement des équipements. Intégration de la réglementation "accessibilité" pour les personnes en situation de handicap au niveau des sanitaires.	149 524,10	184 088,47	333 612,57	111 420,38	72 668,09	
PARIS	78/80 Boulevard Ney	Travaux de remise en état divers + travaux de remise à niveau sur chauffage et gestion technique du bâtiment	271 740,40	15 398,00	287 138,40		15 398,00	
BOULOGNE	64/66 Rue Escudier	Remise en état des parties privatives (suite à vacance locative) du R+6 et R+5 ainsi qu'une partie du RDC	-882,72	226 207,55	225 324,83	180 700,27	45 507,28	
AVIGNON	ZAC du Pole Technologique	Remise en état de Boétie 1 (suite vacance locative).	21 163,31	160 948,70	182 112,01		160 948,70	
LOOS LEZ LILLE	220 Avenue de la Recherche	Création d'auvents "anti pluie" au droit des entrées du bâtiment	75 236,06	96 550,00	171 786,06	95 112,48	1 437,52	
PARIS	40 Rue des Mathurins	Remise en état des parties privatives du 1er étage vacantes (suite vacance locative).	14 145,05	145 797,16	159 942,21	28 071,46	117 725,70	
SURESNES	10 Rue Chevreul		70 455,30	63 519,77	133 975,07	60 705,25	2 814,52	
PARIS	4 Rue de Castellane	Remise en état des parties privatives des R+3 et R+4 (suite vacance locative).	-32 714,40	164 286,12	131 571,72	71 969,51	92 316,61	
CACHAN	8 Rue Francois Delage	Rénovation du hall	110 224,30	1 250,00	111 474,30		1 250,00	
PARIS	20 Avenue Franklin Roosevelt	Remise en état du 4ème étage (suite vacance locative).	25 205,48	83 071,66	108 277,14	3 399,53	79 672,13	
LEVALLOIS	16 Rue Antonin Raynaud	Remise en état des parties privatives des R+1 et R+4 (suite vacance locative).	480,00	107 612,80	108 092,80	58 427,90	49 184,90	
CRETEIL	2 à 10 Rue Claude Nicolas Ledoux	Remplacement d'une pompe à chaleur	106 847,40	-	106 847,40		-	
TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS			1 981 275,02	8 827 767,73	10 809 042,75	4 524 235,30	2 653 902,16	1 649 630,27
Sous total > 100k€			1 241 675,85	7 391 379,62	8 633 055,47	3 252 002,83	2 493 646,52	1 645 730,27
Sous total Autres < 100k€			739 599,17	1 436 388,11	2 175 987,28	1 272 232,47	160 255,64	3 900,00
Sortie de travaux immobilisés (lors des cessions)				-459 559,62	-459 559,62		-459 559,62	-
TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS (nets de cessions)			1 981 275,02	8 368 208,11	10 349 483,13	4 524 235,30	2 194 342,54	1 649 630,27

<sup>(1)</sup> En adéquation avec la nouvelle norme comptable, la mise au rebut concerne une sortie d'actif suite à des travaux d'aménagements considérés comme un remplacement actif.

## Répartition des engagements de travaux

(ordre de service hors restructuration du passage de la Châtelaine à Nantes) :



## Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Quelques données sur le patrimoine d'Allianz Pierre sur le plan environnemental :

### RSE Allianz Pierre 2018





Opérations de « Verdissement » sur des immeubles détenus en pleine propriété > 1 800 m<sup>2</sup> (39% du patrimoine) :

## 1 - Dossiers labélisés (33,3% de la masse locative)

Actifs concernés		Certification / Labélisation					
		Date	Label	Parties	Scores	Niveau	Observations
110 avenue Gaston Roussel	Romainville	04/11/2013	BIU	P. 1 – Bâtiment	58%	Very Good	Obtenu 2013
70 rue Marius Aulan	Levallois Perret	14/11/2014	BIU	P. 1 – Bâtiment	57%	Very Good	Obtenu 2014
49 avenue Marceau	Paris 16ème	2014	Breeam	Rénovation	55%	Very good	Obtenu 2014
220 avenue de la Recherche	Loos Lez Lille	08/05/2014	BIU	P.1 - Bâtiment	71%	Excellent	Obtenu 2014
			BIU	P.2 - Maintenance	77%	Excellent	Obtenu 2014
			BIU	P.3 - Utilisation	72%	Excellent	Obtenu 2014
		08/05/2015	BIU	P.3 - Utilisation	86%	Out standing	Mise à jour 2015
78 boulevard Ney	Paris 18ème	17/04/2015	HQE	Rénovation	-	Excellent	Obtenu 2015 (GDG)
78 boulevard Ney	Paris 18ème	26/05/2015	Breeam	Rénovation	-	Excellent	Obtenu 2015 (GDG)
2 boulevard Clémenceau	Courbevoie	09/11/2015	BIU	P. 1 – Bâtiment	61%	Very Good	Obtenu 2015
Avenue Marcel Demonques	Avignon	03/12/2015	BIU	P. 1 – Bâtiment	57%	Very Good	Obtenu 2015
45 Chemin des Meinajariès	Avignon	19/11/2015	BIU	P. 1 – Bâtiment	56%	Very Good	Obtenu 2015
25 rue de Liège	Paris 8ème	19/11/2015	BIU	P. 1 – Bâtiment	58%	Very Good	Obtenu 2015
6/8 avenue de la Cristallerie	Sèvres	19/11/2015	BIU	P. 1 – Bâtiment	53%	Good	Obtenu 2015
3 impasse R. Diesel	Mérignac	06/01/2016	BIU	P. 1 – Bâtiment	58%	Very Good	Obtenu 2015
2-10 rue Nicolas Ledoux	Créteil	2016	BIU	P.1 - Bâtiment	56%	Very good	Obtenu 2016
409 place Gustave Courbet	Noisy le Grand	11/03/2016	HQE	Exploitation - P1	-	Bon	Obtenu 2016 - maintenu 2017
		11/03/2016	HQE	Exploitation - P2	-	Bon	Obtenu 2016 - maintenu 2017
		11/03/2016	HQE	Exploitation - P3	-	Bon	Seul BV - Obtenu 2016 - maintenu 2017
43 rue de la Brèche aux Loups	Paris 12ème	08/08/2016	BIU	P. 1 – Bâtiment	55%	Very Good	Obtenu 2017
450 avenue Galilée	Aix en Provence	2016	BIU	P. 1 – Bâtiment	55 %	Very Good	Obtenu 2017
655 avenue Galilée	Aix en Provence	2016	BIU	P. 1 – Bâtiment	57 %	Very Good	Obtenu 2017
78 boulevard Ney	Paris 18ème	23/08/2016	BIU	P. 1 – Bâtiment	70 %	Excellent	Obtenu 2017

## 2 - Dossiers en phase finale de labélisation (6,3% de la masse locative)

Actifs concernés		Certification / Labélisation					
		Date	Label	Parties	Scores	Niveau	Observations
60, avenue du Centre	Montigny	2016	BIU	P. 1 – Bâtiment			Labélisation 2018
127, rue d'Aguesseau	Boulogne Billancourt	2018	BIU	P. 1 – Bâtiment			Labélisation 2018
191/193, cours Lafayette	Lyon	2018	BIU	P. 1 – Bâtiment			Labélisation 2018
21, rue Eugène Thomas	Kremlin-Bicêtre	2018	BIU	P. 1 – Bâtiment			Labélisation 2018



## NANTES, projet de reconstruction du Passage de la Châtelaine après sinistre

Les travaux de reconstruction du passage de la Châtelaine reliant dans le centre de Nantes les rues Scribe et Crébillon, commencés en 2016, étaient en voie d'achèvement fin 2017, le gros œuvre étant terminé, les finitions devant être réalisées au premier semestre 2018. Une pré-réception a eu lieu en janvier 2018, en vue d'une réception en avril. Parallèlement la société H&M, titulaire d'un bail pour une surface de 850 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, a pu prendre le 15 février 2018 livraison de sa coque en vue de l'aménager. Les enseignes Cos (groupe H&M) et Superdry, cette dernière ayant pris à bail 266 m<sup>2</sup> à l'entrée du passage rue Scribe, devraient ouvrir leurs portes début juin 2018. Le reste des surfaces à louer, constitué de lots de taille moindre pour un total de 700 m<sup>2</sup> environ restait en fin d'année proposé à la commercialisation.

## Résultat de l'activité immobilière

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 46.451.723,09 € contre 46.697.208,47 € au 31/12/2016, à périmètre comparable («pro-forma»), en baisse de 0,53 %.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 166.695,47 € (213.364,28 € en 2016) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses des reprises de provisions pour créances douteuses.

### Charges d'exploitation

La société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

L'exercice 2017 se traduit par un coût net de 313.245,93 €, représentant 0,61% des loyers facturés (contre 0,94 % en 2016). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de la société en matière de recouvrement, reste satisfaisant dans le contexte économique actuel. Il se décompose comme suit :

- Charges : i) dotations nouvelles pour 447.743,75 €, (642.172,19 € en 2016) et ii) pertes définitives et préalablement provisionnées pour 2.290,99 €, (37.970,42 € en 2016).
- Produits : reprises de provisions de 136.788,81 € concernant des créances récupérées ou passées par pertes (213.351,34 € en 2016).

La provision s'établit à 1.498.986,91 € au 31 décembre 2017 contre 1.188.031,97 € en 2016, soit une hausse de 310.954,94 €.

### Procédures et contentieux

Il n'existe aucune procédure en cours à l'exception :

- de celles relevant de la gestion courante des locataires (impayés, réajustement de loyers...) ou des réclamations des locataires évincés après le sinistre du Passage de la Châtelaine à Nantes, couvertes par le contrat d'assurances.
- d'une contestation relative à l'acquisition de l'immeuble La Brèche aux Loups initiée par un candidat acquéreur n'ayant pas été retenu lors de la transaction, actuellement en cours.

### Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses ont augmenté de 7,47 %, passant de 5.600.914,00 € en 2016 à 6.019.279,76 € en 2017. Outre la rémunération de la gérance statutaire (5.129.558,70 €), les principales composantes de ces charges sont les frais de relocation et état des lieux (590.102,29 €), les honoraires des commissaires aux comptes (155.405,38 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (60.113,77 €), et des cotisations diverses (31.945,08 €).

La perte d'exploitation de 6.300.328,04 € est en légère hausse de 4,47% par rapport à 6.029.721,91 € en 2016. Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

## Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 610.151,78 € en 2017, il s'agit essentiellement des titres de participation sur immobilier indirect. Par rapport à 2016, on constate une baisse de 159.424,32 €, compte tenu de l'absence de rémunération des avoirs monétaires.

## Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles pour un montant de 10.577.224,89 €, composées de la commission de souscription (8.281.878,00 €), des frais de droits et enregistrements sur acquisition d'immeubles (2.293.055,90 €), sont compensées par les produits exceptionnels de transfert des charges, respectivement de 8.281.878,00 € et de 2.293.055,90 €. Au titre de l'exercice 2017, le résultat exceptionnel s'élève à 104.680,38 €.

## Résultat net

Le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 40.862.095,79 € au 31/12/2017 en baisse de 1,57 % à périmètre comparable. Cette baisse résulte de la combinaison :

- d'une hausse des produits immobiliers de 2,76 % (après élimination des produits récupérables compensés par des charges équivalentes),
- de la hausse des charges immobilières de 11,92 %,
- de la hausse des charges d'exploitation de 3,57 %.

Le résultat par part s'établit à 13,05 € sur la base du nombre de parts en jouissance sur l'année soit une moyenne de 3.112.104 parts en 2017 à comparer à 13,35 € (2.941.8850 parts en jouissance moyenne) sur l'exercice précédent.

## Acomptes versés sur le dividende 2017

La distribution d'acomptes s'est faite trimestriellement pour un montant total de 43.446.776,70 € (13,92 € par part), répartie comme suit :

- 13,05 €/part, distribution sur résultat (nombre de parts en jouissance moyenne de 3.112.104) pour un montant de 40.587.783,35 €
- 0,12 €/part, distribution sur report à nouveau (nombre de parts en jouissance du 4ème trimestre 3.169.917) pour un montant de 380.391,35 €
- 0,75 €/part, distribution sur réserve de plus-values de cession ( nombre de parts effectif au 31/12/2017 3.304.803) pour un montant de 2.478.602 €

Après la distribution de 2017, le report à nouveau s'établira à 10.432.914,45 € (8.269.893,11 € en 2016).

	Dividende / valeur de marché 2017 (sur base du prix acquéreur) DVM	Evolution du prix moyen de la part du 01/01/2017 au 31/12/2017 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,22 %	2,22 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux	4,43 %	1,79 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

### Variation du Prix Moyen de la part (VPM)

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

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

## Affectation du résultat

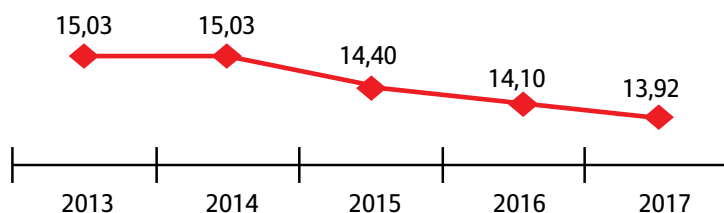
- Le résultat net de l'exercice 2017, soit 40.862.095,79 €
- majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 8.269.893,11 €
- majoré de la reprise de provision pour grosses réparations, 2.269.100,00 €  
imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application  
des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros  
entretien

Donne un résultat distribuable de 51.401.088,90 €

Il est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, la proposition d'affectation suivante :

- Au dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat 40.968.174,45 €
- Au report à nouveau 10.432.914,45 €

## Évolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



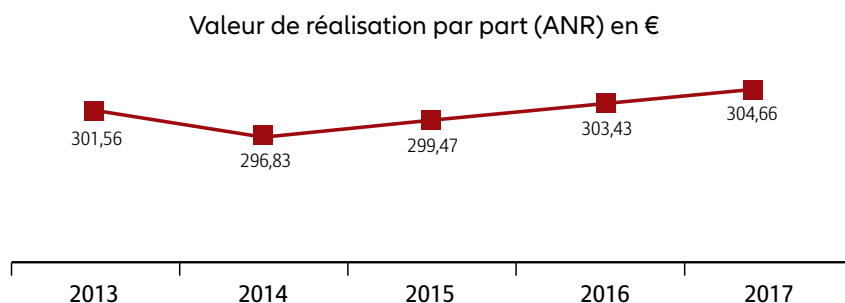
## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne «montant global».

	Montant global au 31/12/2017	Montant par part au 31/12/2017	Rappel : montant global au 31/12/2016	Rappel : montant par part au 31/12/2016
Valeur des placements immobiliers	773 481 960	234,05	717 507 226	228,71
Valeur nette des autres actifs	42 779 309	12,94	53 150 845	16,94
<b>Valeur comptable</b>	<b>816 261 269</b>	<b>246,99</b>	<b>770 658 071</b>	<b>245,65</b>
Valeur vénale hors droits hors taxes	964 056 497	291,71	898 756 689	286,48
Valeur nette des autres actifs	42 779 309	12,94	53 150 845	16,94
<b>Valeur de réalisation <sup>(1)</sup></b>	<b>1 006 835 806</b>	<b>304,66</b>	<b>951 907 534</b>	<b>303,43</b>
Droits (7,17 %)	68 271 550	20,66	64 601 767	20,59
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	119 456 373	36,15	112 945 478	36,00
<b>Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup></b>	<b>1 194 563 729</b>	<b>361,46</b>	<b>1 129 454 778</b>	<b>360,02</b>

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2017.



## Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions <sup>(1)</sup> (en € HT)
2013	170 240	7,03 % <sup>(1)</sup>	618	1 mois	925
2014	73 646	2,74 % <sup>(2)</sup>	117	1 mois	-
2015	71 343	2,4 % <sup>(3)</sup>	0	1 mois	-
2016	68 159	2,34 % <sup>(4)</sup>	0	1 mois	-
2017	83 362	2,66 % <sup>(5)</sup>	0	1 mois	-

<sup>(1)</sup> nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335 - <sup>(2)</sup> nombre de parts au 31/12/2014 : 2 683 325 - <sup>(3)</sup> nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748

<sup>(4)</sup> nombre de parts au 31/12/2016 : 3 137 199 - <sup>(5)</sup> nombre de parts au 31/12/2017 : 3 304 803 - <sup>(\*)</sup> avant rétrocessions aux réseaux de distribution

## Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	301,49	301,56	296,83	299,47	303,43	304,66
Prix d'exécution frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier ou de souscription (en €) <sup>(1)</sup>	322,25	324,06	320,00	320,00	330,00	330,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) <sup>(2)</sup>	320,00	320,00	320,00	322,86	330,00	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) <sup>(3)</sup>	288,00	288,00	288,00	291,00	297,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	15,03	15,03	14,40	14,10	13,92	
- dont prélèvement sur report à nouveau (en €)	-	-	-	-	0,25	
- dont distribution de plus-value (en €)	-	-	1,20	0,75	0,75	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(4)</sup>	4,70	4,70	4,50	4,37	4,22	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	3,81	3,4	3,23	2,61	3,19	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	3,77	3,5	2,81	2,64	3,16	

<sup>(1)</sup> Prix sur le marché secondaire payé par l'acquéreur. A compter du 01/09/2016, ce prix a été porté de 320 € à 330 €.

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

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

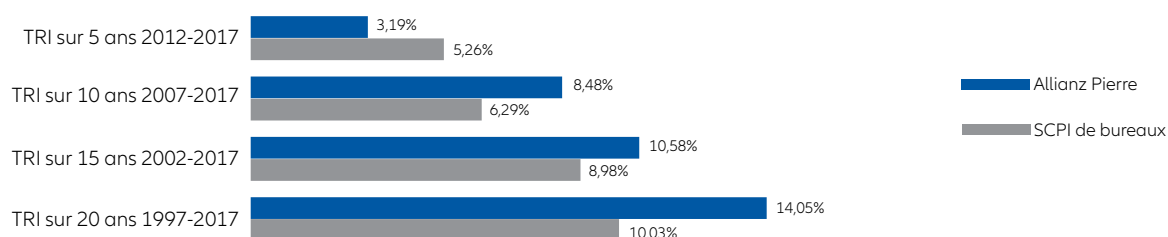
<sup>(4)</sup> Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle augmente en 2017, passant de 303,43 € à 304,66 € (+0,41 %).
- le prix de retrait, fixé depuis septembre 2016 à 297 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2017, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

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

Benchmark TRI (Taux de Rendement Interne)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

## Perspectives 2018

La gestion d'Allianz Pierre sera concentrée en 2018 d'une part sur l'amélioration de ses revenus par la remontée du taux d'occupation et la poursuite d'investissements présentant un bon taux de rentabilité ainsi que l'arbitrage des éléments du patrimoine qui ne sont plus adaptés au marché, et d'autre part sur la maîtrise des charges, en particulier les coûts d'entretien et la récupération des coûts de remise en état lors des départs de locataires. L'objectif poursuivi est une progression du résultat de la SCPI, et un dividende par part à un niveau aussi proche que possible de celui de 2017.

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
<b>Fonds collectés</b>			
- Capital + prime d'émission	683 546 357	58 060 266	741 606 623
- Prime de Fusion	127 770 741	-	127 770 741
Prélèvements sur Prime de Fusion	-8 377 679	-	-8 377 679
Frais de constitution	-	-	-
Cessions d'immeubles	132 910 385	11 484 793	144 395 179
Réserve sur éléments d'actifs remplacés		-4 524 235	-4 524 235
Plus-values sur cessions immeubles	31 831 362	704 166	32 535 528
Report à nouveau 2016	8 190 920		
- Affectation distribution 2016		78 973	
- Reprise de provision pour grosses réparations <sup>(1)</sup>		2 269 100	
Report à nouveau 2017			10 538 393
Commission de Souscription	-		-
Achat d'immeubles	-814 928 033	-61 633 528	-876 561 561
Titres de participation	-10 765 567	-448 137	-11 213 705
Travaux immobilisés	-29 574 011	-2 653 902	-32 227 913
Prélèvements sur prime d'émission	-70 029 703	-10 674 316	-80 704 020
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>50 574 771</b>	<b>-7 336 821</b>	<b>43 237 950</b>

<sup>(1)</sup> Les autres mouvements représentent pour 2 269 100 € l'affectation d'une partie de la provision pour grosses réparations 2016 devenue sans objet. Cette reprise de provision a été comptabilisée début 2017 en Report à nouveau. Elle n'a pas impacté le compte de résultat. Elle viendra impacter la plus ou moins value comptable lors de la cession des immeubles concernés.

Au cours de l'exercice, une somme de 2000 €, correspondant au montant de la provision de l'immeuble Bellini vendu courant 2017, a été reprise.

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	20,32	99,57%	18,32	98,40%	18,48	97,79%	16,40	98,48%	16,49	98,77%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,08	0,40%	0,29	1,56%	0,41	2,18%	0,24	1,43%	0,19	1,15%
Produits divers	0,01	0,03%	0,01	0,04%	0,01	0,03%	0,01	0,08%	0,01	0,08%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>20,41</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,69</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,04	9,99%	1,86	9,99%	1,84	9,75%	1,64	9,84%	1,65	9,87%
Autres frais de gestion	0,50	2,47%	0,50	2,69%	0,47	2,47%	0,39	2,34%	0,52	3,10%
Frais d'augmentation de capital	6,21	30,43%	4,37	23,46%	3,58	18,93%	3,09	18,58%	2,66	15,94%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,63	12,86%	1,87	10,02%	2,16	11,44%	1,30	7,80%	1,31	7,83%
Charges locatives non récupérées	0,78	3,84%	0,53	2,85%	0,62	3,27%	0,49	2,91%	0,55	3,30%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>12,17</b>	<b>59,60%</b>	<b>9,12</b>	<b>48,99%</b>	<b>8,67</b>	<b>45,86%</b>	<b>6,91</b>	<b>41,47%</b>	<b>6,69</b>	<b>40,05%</b>
Charges exceptionnelles	0,75	3,68%	1,66	8,92%	1,14	6,01%	1,88	11,27%	0,74	4,41%
Produits exceptionnels	7,12	34,86%	6,17	33,16%	4,74	25,10%	5,17	31,06%	3,82	22,89%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,01	0,05%
- autres (travaux à étaler)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	-0,45	-2,22%	0,01	0,06%	-0,08	-0,44%	-0,01	-0,05%	-0,15	-0,88%
- autres	0,07	0,33%	0,07	0,37%	-0,04	-0,20%	0,14	0,85%	0,10	0,60%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-6,74</b>	<b>36,71%</b>	<b>-4,42</b>	<b>42,57%</b>	<b>-3,72</b>	<b>30,52%</b>	<b>-3,15</b>	<b>43,18%</b>	<b>-3,12</b>	<b>27,08%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>5,43</b>	<b>26,59%</b>	<b>4,70</b>	<b>25,25%</b>	<b>4,95</b>	<b>26,17%</b>	<b>3,75</b>	<b>22,54%</b>	<b>3,56</b>	<b>21,35%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,99</b>	<b>73,41%</b>	<b>13,92</b>	<b>74,75%</b>	<b>13,95</b>	<b>73,83%</b>	<b>12,90</b>	<b>77,46%</b>	<b>13,13</b>	<b>78,65%</b>
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	-0,04	-0,22%	0,11	0,61%	-0,45	-2,38%	-0,45	-2,69%	0,69	4,13%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Résultats distribués avant prélèvement libératoire <sup>(4)</sup>	-	-	13,81	74,17%	14,40	76,20%	13,35	77,51%	13,17	78,89%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire <sup>(5)</sup>	-	-	1,20	6,44%	-	-	0,75	4,35%	0,75	4,49%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,03	73,63%	15,01	80,58%	14,40	76,20%	14,10	81,87%	13,92	83,38%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,01	73,54%	14,94	80,24%	14,22	75,25%	13,99	81,25%	13,91	83,32%

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

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

<sup>(3)</sup> Il s'agit du résultat de l'année diminué du résultat distribué. En 2017 la variation du report à nouveau tient compte de la reprise de provision de grosses réparations suite à l'application de la nouvelle règle comptable.

<sup>(4)</sup> Calcul sur la base du nombre de parts moyen en jouissance soit 3 112 104.

<sup>(5)</sup> Calcul sur le nombre de parts effectives au 31/12 soit 3 304 803 en 2017.

# Dispositif de contrôle interne et de conformité

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

### Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.

### Conformité :

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

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

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

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

### Gestion et suivi des risques

Immovalor Gestion a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et de crédit) pour chacun des fonds gérés. Des indicateurs de suivi des risques et des limites ont été définis.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2017 de votre SCPI.

### Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement. Les actifs considérés comme non liquides ou très peu liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

### Effet de levier

#### Financement :

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

#### Calcul du levier :

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

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

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

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

Au 31/12/2017, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 93% et est de 100% selon la méthode de l'engagement.

## Chiffres-clés

	31/12/2016	31/12/2017
CAPITALISATION	1 035 275 670 €	1 090 584 990 €
NOMBRE D'ASSOCIES	15 745	16 611
NOMBRE DE PARTS	3 137 199	3 304 803
DERNIER PRIX ACQUEREUR	330,00 €	330,00 €
ISF / IFI	297,00 €	281,76 €
RECOURS EFFET DE LEVIER	-	-
TOF DU TRIMESTRE	87,68%	88,64%
TOF DEPUIS LE 01/01	88,68%	87,74%
NOMBRE LOCATAIRES	385	348
NOMBRE IMMEUBLES	146	143
LOYERS QUITTANCES DEPUIS 01/01	49 748 814 €	51 294 317
SURFACE TOTALE	290 954 m <sup>2</sup>	320 428 m <sup>2</sup>



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

# Comptes

## au 31 décembre 2017

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 immobilisations financières** : les titres financiers non contrôlés, avances en compte courant et créances rattachées, dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et dépôts de garanties ;
- **les autres actifs et passifs d'exploitation** :
  - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
  - les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

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

### II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

- du capital, primes d'émissions ou de fusion, réserves, report à nouveau et du résultat de l'exercice ; des écarts de réévaluation ;
- du Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable ;
- des plus ou moins-values réalisées sur les cessions des placements immobiliers.

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 qui peuvent être classées en :

- Dettes garanties par des sûretés réelles ;
- Engagements financiers ne figurant pas dans l'état du patrimoine ;
- Avals, cautions, garanties données et reçues ;
- Engagements donnés et reçus ;
- Autres engagements donnés et reçus.

## IV – Compte de résultat.

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

### + Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI, il se décompose en :

Produits de l'activité immobilière :

- les produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct : loyers et charges refacturées ;
- les produits sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- les autres produits ;
- les reprises de provisions, d'amortissement et transferts de charges.

Charges de l'activité immobilière :

- les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- les amortissements sur les droits réels, les concessions et construction sur sol d'autrui et les amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements ;
- les charges sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- le coût de la garantie locative éventuelle, payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les autres charges ;
- les charges d'emprunt et du différentiel des contrats financiers si le lien de couverture est clairement établi. »

### + 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 ;

Les charges d'exploitation comprennent notamment les frais de gestion y compris :

- les commissions de gestion ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution. »

### + Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

Le résultat financier inclut également les dividendes perçus par la SCPI sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement. »

### + Résultat exceptionnel

« Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ni dans le résultat financier. »

### = Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel. »

## V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

# État du patrimoine

au 31 décembre 2017

	Valeurs bilantielles 2017	Valeurs estimées 2017	Valeurs bilantielles 2016	Valeurs estimées 2016	2016 Bilantiel Pro-forma
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>					
• Terrains et constructions locatives	763 113 614,01	945 069 000,00	710 282 659,17	880 324 735,00	710 282 659,17
• Constructions sur sol d'autrui	1 280 681,24	7 000 000,00	1 308 999,68	7 200 000,00	1 308 999,68
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
• Gros entretien	-2 126 040,00		-4 850 000,00		-2 582 900,00
<b>TOTAL I</b>	<b>762 268 255,25</b>	<b>952 069 000,00</b>	<b>706 741 658,85</b>	<b>887 524 735,00</b>	<b>709 008 758,85</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
• Immobilisations non contrôlées	11 213 704,57	11 987 497,06	10 765 567,45	11 231 954,00	10 765 567,45
<b>TOTAL II</b>	<b>11 213 704,57</b>	<b>11 987 497,06</b>	<b>10 765 567,45</b>	<b>11 231 954,00</b>	<b>10 765 567,45</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
• Immobilisations financières autres que participations	214 683,63	214 683,63	240 589,01	240 589,01	240 589,01
<b>Créances</b>					
• Locataires et comptes rattachés	5 393 594,57	5 393 594,57	2 361 298,52	2 361 298,52	2 361 298,52
• Autres créances	7 234 790,07	7 234 790,07	7 378 172,92	7 378 172,92	7 378 172,92
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 498 986,91	-1 498 986,91	-1 188 031,97	-1 188 031,97	-1 188 031,97
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>					
• Valeurs de placement					
• Autres disponibilités	66 918 837,29	66 918 837,29	75 350 317,31	75 350 317,31	75 350 317,31
<b>TOTAL III</b>	<b>78 262 918,65</b>	<b>78 262 918,65</b>	<b>84 142 345,79</b>	<b>84 142 345,79</b>	<b>84 142 345,79</b>
<b>Dettes</b>					
• Dettes financières	-10 334 558,71	-10 334 558,71	-9 268 587,18	-9 268 587,18	-9 268 587,18
• Dettes d'exploitation	-7 784 436,66	-7 784 436,66	-5 661 266,95	-5 661 266,95	-5 661 266,95
• Dettes diverses	-13 183 582,27	-13 183 582,27	-11 603 923,60	-11 603 923,60	-11 603 923,60
<b>TOTAL IV</b>	<b>-31 302 577,64</b>	<b>-31 302 577,64</b>	<b>-26 533 777,73</b>	<b>-26 533 777,73</b>	<b>-26 533 777,73</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
• Charges constatées d'avance	1 028 688,46	1 028 688,46	1 232 085,10	1 232 085,10	1 232 085,10
• Produits constatés d'avance	-5 209 719,80	-5 209 719,80	-5 689 808,21	-5 689 808,21	-5 689 808,21
<b>TOTAL V</b>	<b>-4 181 031,34</b>	<b>-4 181 031,34</b>	<b>-4 457 723,11</b>	<b>-4 457 723,11</b>	<b>-4 457 723,11</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>816 261 269,49</b>		<b>770 658 071,25</b>		<b>772 925 171,25</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 006 835 806,7</b>		<b>951 907 533,95</b>	

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture pro-forma 2016	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>					
Capital souscrit	479 991 447,00	479 991 447,00		25 643 412,00	505 634 859,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>					
Primes d'émission	203 554 909,73	203 554 909,73		32 416 854,00	235 971 763,73
Prélèvement sur prime d'émission	-70 029 703,40	-70 029 703,40		-10 674 316,43	-80 704 019,83
<b>PRIME DE FUSION</b>	127 770 741,10	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99	-8 377 678,99			-8 377 678,99
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	31 831 361,95	31 831 361,95	-2 352 899,25	3 057 064,88	32 535 527,58
<b>RESERVES SUR ELEMENTS D'ACTIFS REMPACES</b>	-	-		-4 524 235,30	-4 524 235,30
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	8 190 920,25	8 190 920,25	78 972,86		8 269 893,11
<b>REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR<sup>(1)</sup>)</b>				2 269 100,00	2 269 100,00
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>					
Résultat de l'exercice 2017	41 514 503,31	39 247 403,31	-39 247 403,31	40 862 095,79	40 862 095,79
Acomptes sur distribution	-41 521 329,70	-41 521 329,70	41 521 329,70	-43 446 776,70	-43 446 776,70
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>772 925 171,25</b>	<b>770 658 071,25</b>	<b>-</b>	<b>45 603 198,24</b>	<b>816 261 269,49</b>

<sup>(1)</sup> Les autres mouvements représentent pour 2 269 100 € l'affectation d'une partie de la provision pour grosses réparations 2016 devenue sans objet. Cette reprise de provision a été comptabilisée début 2017 en report à nouveau. Elle n'a pas impacté le compte de résultat 2017. Elle viendra impacter la plus ou moins value comptable lors de la cession des immeubles concernés.  
Au cours de l'exercice, une somme de 2000 €, correspondant au montant de la provision de l'immeuble Bellini vendu courant 2017, a été reprise.

## Engagement hors bilan

Néant.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
. Loyers	51 294 317,01	49 748 814,21	49 748 814,21
. Produits ayant leur contrepartie en charges	6 851 499,27	5 970 710,87	5 970 710,87
. Charges facturées	19 272,26	149 992,95	149 992,95
. Produits annexes	1 210 392,24	495 226,00	495 226,00
. Reprise provisions travaux	2 044 900,00	2 707 138,74	2 707 138,74
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>61 420 380,78</b>	<b>59 071 882,77</b>	<b>59 071 882,77</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
. Charges ayant leur contrepartie en produits	6 851 499,27	5 970 710,87	5 970 710,87
. Impôts et taxes non récupérés	2 227 749,69	1 722 874,58	1 722 874,58
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 162 369,47	1 436 760,52	1 436 760,52
. Gros travaux	1 981 275,02	2 707 138,74	2 707 138,74
. Dotation aux provisions pour travaux	1 588 040,00	2 683 458,74	416 358,74
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	28 318,44	28 318,44	28 318,44
. Autres charges immobilières	129 405,80	92 512,41	92 512,41
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>14 968 657,69</b>	<b>14 641 774,30</b>	<b>12 374 674,30</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>46 451 723,09</b>	<b>44 430 108,47</b>	<b>46 697 208,47</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
. Reprise de provisions pour créances douteuses	136 788,81	213 351,34	213 351,34
. Autres produits	29 906,66	12,94	12,94
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>166 695,47</b>	<b>213 364,28</b>	<b>213 364,28</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
. Honoraires de la Société de gestion	5 129 558,70	4 987 812,30	4 987 812,30
. Diverses charges d'exploitation	642 255,43	357 607,34	357 607,34
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	447 743,75	642 172,19	642 172,19
. Autres charges	247 465,63	255 494,36	255 494,36
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>6 467 023,51</b>	<b>6 243 086,19</b>	<b>6 243 086,19</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-6 300 328,04</b>	<b>-6 029 721,91</b>	<b>-6 029 721,91</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
. Autres produits financiers	610 151,78	769 576,10	769 576,10
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>610 151,78</b>	<b>769 576,10</b>	<b>769 576,10</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
. Autres charges financières	4 131,42	1 237,29	1 237,29
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>4 131,42</b>	<b>1 237,29</b>	<b>1 237,29</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>606 020,36</b>	<b>768 338,81</b>	<b>768 338,81</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
. Produits exceptionnels	7 588,84	1 308,29	1 308,29
. Transfert de charges	10 674 316,43	15 238 956,46	15 238 956,46
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>10 681 905,27</b>	<b>15 240 264,75</b>	<b>15 240 264,75</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
. Charges exceptionnelles	10 577 224,89	15 161 586,81	15 161 586,81
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>10 577 224,89</b>	<b>15 161 586,81</b>	<b>15 161 586,81</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>104 680,38</b>	<b>78 677,94</b>	<b>78 677,94</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>40 862 095,79</b>	<b>39 247 403,31</b>	<b>41 514 503,31</b>

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

#### Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Immobilisations financières

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

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

#### Capitaux propres

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

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

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

#### Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

#### Charges de l'activité immobilière

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

## Provisions pour gros entretien - Principes généraux

Le nouveau plan comptable a modifié profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la « Provision pour grosses réparations (PGR) » par une « Provision pour gros entretien (PGE) ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHANGEMENT DE MÉTHODE

Jusqu'au 31 décembre 2016, il était constitué une provision pour Grosses Réparations égale au plus élevé des 2 montants suivants : moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices ou montant des besoins de travaux de l'année suivante. Sur la base de cette approche, une provision pour grosses réparations avait été constituée pour un montant de 4.850.000 €.

Dans le cadre de l'application des modalités de détermination de la provision pour gros entretien, applicable à compter du 1er janvier 2017 (selon modalités précisées ci-avant), une analyse a été réalisée sur le Plan Quinquennal existant au 31 décembre 2016, pour déterminer le montant de la provision qui aurait pu être constituée

au 31 décembre 2016 en respectant les règles préconisées par le règlement ANC N° 2016-03.

Le montant de la provision ainsi calculée a été arrêtée à la somme de 2.582.900 €.

S'agissant d'un changement de méthode d'estimation, la différence entre la provision pour grosses réparations (4.850.000 €) et la provision pour gros entretien (2.582.900 €), calculée à l'ouverture de l'exercice 2017, a été affectée au compte « Report à Nouveau » pour un montant de 2.267.100 €.

## PRESENTATION DU PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX

Le plan quinquennal, aboutissant à la constitution d'une provision pour gros entretien d'un montant de 2.126.040 € au 31 décembre 2017, est présenté en page 21 du rapport annuel 2017.

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

## III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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



# Annexe

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

### État du patrimoine

#### Placements immobiliers

##### Information globale des placements immobiliers par nature

Information donnée en page 15 du rapport annuel

##### Information détaillée des placements immobiliers par immeuble

Information donnée aux pages 10 à 14 du rapport annuel

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2017		2016		2016 Pro-forma	
Valeur nette comptable		764 394 295,25		711 591 658,85		711 591 658,85
Coût historique	754 651 491,24		694 756 363,99		694 756 363,99	
Constructions en cours	8 462 122,77		15 526 295,18		15 526 295,18	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	-435 589,80		-407 271,36		-407 271,36	
Valeur actuelle (selon les expertises)		952 069 000,00		887 524 735,00		887 524 735,00

ETAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	Exercice N-1 31 décembre 2016	Reclassement	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés	Exercice N 31 décembre 2017
Immobilisations locatives	696 472 635,03	9 465 700,00	66 869 697,06	11 916 034,51	-4 524 235,30	756 367 762,28
Constructions en cours	15 526 295,18	-9 465 700,00	2 401 527,59			8 462 122,77
Valeur hors amortissements	711 998 930,21					764 829 885,05
Valeur brute des titres de participation	11 867 237,69					11 867 237,69
Montant non appelé sur OPCI Primavera	-1 101 670,24		448 137,12			-653 533,12
Valeur nette des titres de participation	10 765 567,45					11 213 704,57

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	Pro-forma 2016	Exercice N-1 31 décembre 2016	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2017
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	407 271,36	407 271,36	28 318,44		435 589,80
Provision pour créances douteuses	1 188 031,97	1 188 031,97	447 743,75	136 788,81	1 498 986,91
Provision pour gros entretien <sup>(1)</sup>	2 582 900,00	4 850 000,00	1 588 040,00	4 312 000,00	2 126 040,00

<sup>(1)</sup> La provision annuelle pour gros entretien s'est substituée en 2017 à la provision pour grosses réparations.

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

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

- soit en retenant le coût d'origine lorsqu'il est connu, minoré de la vétusté ;
- soit en appliquant le rapport «coût de remplacement des composants / valeur estimée de l'immeuble» au prix d'achat historique.

#### Immobilisations financières contrôlées

Néant.

#### Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU	10 000 000,00	10 797 660,00				6,84%
OPCI PRIMAVERA	1 213 704,57	1 189 837,00	26 544 307,05	-60 350,93	26 483 956,12	4,49%

## Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2017		2016		2016 Pro-forma	
Immobilisations financières autres que participations		214 683,63		240 589,01		240 589,01
Fonds de Roulement Syndics	214 683,63		240 589,01		240 589,01	

CRÉANCES	2017		2016		2016 Pro-forma	
Locataires et comptes rattachés		5 393 594,57		2 361 298,52		2 361 298,52
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 498 986,91		-1 188 031,97		-1 188 031,97
<b>Autres créances</b>		7 234 790,07		7 378 172,92		7 378 172,92
Taxes et TVA sur factures à récupérer	585 862,55		2 040 602,48		2 040 602,48	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	3 116 236,14		2 524 877,16		2 524 877,16	
Dividendes sur titres de participation	120 000,00		141 000,00		141 000,00	
Soldes débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	126 086,00		478 566,71		478 566,71	
Soldes débiteurs des comptes de Notaires	2 000 000,00		2 000 000,00		2 000 000,00	
Soldes débiteurs des souscripteurs	1 286 605,38		193 126,57		193 126,57	
	<b>Total</b>	<b>11 129 397,73</b>	<b>Total</b>	<b>8 551 439,47</b>	<b>Total</b>	<b>8 551 439,47</b>

Les provisions pour dépréciation des créances représentent les dettes des locataires considérées comme douteuses déduction faite de leurs dépôts de garantie sauf exception.

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2017		2016		2016 Pro-forma	
Placements à échéance 3 mois		-		-		-
Placements à échéance plus de 4 mois		-		-		-
Disponibilités		66 918 837,29		75 350 317,31		75 350 317,31
	<b>Total</b>	<b>66 918 837,29</b>	<b>Total</b>	<b>75 350 317,31</b>	<b>Total</b>	<b>75 350 317,31</b>

DETTES	2017		2016		2016 Pro-forma	
<b>Dettes sur immobilisations</b>						
Montant non appelé sur OPCI Primavera		653 533,12		1 101 670,24		1 101 670,24
<b>Dettes financières</b>						
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires		10 334 558,71		9 268 587,18		9 268 587,18
<b>Dettes d'exploitation</b>		7 784 436,66		5 661 266,95		5 661 266,95
Fournisseurs à payer	5 258 554,43		3 447 032,94		3 447 032,94	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	-		-		-	
Société de gestion	1 880 193,81		1 718 573,04		1 718 573,04	
TVA sur factures non encore encaissées	262 814,79		60 620,20		60 620,20	
Charges sociales à décaisser	-		3 008,49		3 008,49	
Dossiers sinistres en cours	225 782,64		75 401,16		75 401,16	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	157 090,99		356 631,12		356 631,12	
<b>Dettes diverses</b>		13 183 582,27		11 603 923,60		11 603 923,60
Retraits de parts de décembre 2017 à régler aux associés	1 516,35		157 986,35		157 986,35	
Solde de l'acompte du 4 <sup>e</sup> trimestre à régler	11 810 863,80		10 060 295,15		10 060 295,15	
Dividendes à régulariser	871 985,97		887 533,17		887 533,17	
Impôts et taxes à décaisser	499 216,15		498 108,93		498 108,93	
	<b>Total</b>	<b>31 956 110,76</b>	<b>Total</b>	<b>27 635 447,97</b>	<b>Total</b>	<b>27 635 447,97</b>

Les dividendes à régulariser correspondent aux :  
- dossiers de successions à régulariser 864.222,75 €  
- divers 7.763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2017		2016		2016 Pro-forma	
Travaux à charge des locataires en 2017 <sup>(1)</sup>		1 028 688,46		1 232 085,10		1 232 085,10
Indemnité et loyers perçus d'avance <sup>(2)</sup>		5 209 719,80		5 689 808,21		5 689 808,21

<sup>(1)</sup> Il s'agit des travaux réglés par Allianz Pierre et facturés aux locataires sous forme de surloyers. Cela concerne essentiellement les immeubles du Boulevard Ney et de la Rue du Louvre à Paris pour respectivement 826 772,88 € et 70 000 €, et de Cachan pour 121 915,58 €.

<sup>(2)</sup> Les produits perçus d'avance correspondent à la couverture des coûts futurs de la commercialisation et des aléas liés aux suites de l'incendie de la galerie de Nantes la Chatelaine pour 956 772 €, à une indemnité de résiliation de bail anticipée rue d'Aguesseau à Boulogne pour 507 630,99 €, ainsi que tous les loyers versés d'avance concernant l'année 2018, pour 3 745 316,81 €.

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2017		2016		2016 Pro-forma	
<b>Capital</b>						
- Augmentation du Capital de 167 604 parts en 2017		25 643 412,00		34 188 003,00		34 188 003,00
- Augmentation de la Prime d'Emission de 167 704 parts en 2017		32 416 854,00		40 176 645,00		40 176 645,00
<b>Prélèvement 2017 sur prime d'émission</b>		-10 674 316,43		-15 238 956,46		-15 238 956,46
- Commissions de souscription	-8 381 260,53		-9 532 032,70		-9 532 032,70	
- Frais d'acquisition	-2 293 055,90		-5 706 923,76		-5 706 923,76	
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		3 057 064,88		682 952,81		682 952,81
- Puteaux Bellini	3 366 879,48					
- Montigny les Ormeaux	-1 382 573,94					
- Nantes La Prouse	258 772,67					
- Paris 153 Rome	813 986,67					
<b>Réserves sur éléments d'actif remplacés</b>		-4 524 235,30		-		-
<b>Report à nouveau <sup>(1)</sup></b>		2 269 100,00		-		-
<b>Résultat de l'exercice</b>		40 862 095,79		39 247 403,31		39 247 403,31
<b>Acompte sur distribution <sup>(2)</sup></b>		-43 446 776,70		-41 521 329,70		-41 521 329,70
<b>Total</b>		<b>45 603 198,24</b>	<b>Total</b>	<b>57 534 717,96</b>	<b>Total</b>	<b>57 534 717,96</b>

<sup>(1)</sup> Le report à nouveau pour 2 269 100 € inclut l'affectation d'une partie de la provision pour grosses réparations 2016 devenue sans objet. Cette reprise de provision a été comptabilisée début 2017 en report à nouveau. Elle n'a pas impacté le compte de résultat. Elle viendra impacter la plus ou moins-value comptable lors de la cession des immeubles concernés. Au cours de l'exercice, une somme de 2.000 € correspondant au montant de la provision de l'immeuble Bellini, vendu courant 2017, a été reprise.

<sup>(2)</sup> Les acomptes sur distribution sont constitués à hauteur de 40.968.174,45 € de sommes prélevées sur le résultat et le report à nouveau distribuable d'une part, et de 2.478.602,25 € prélevés sur la réserve de plus-values immobilières d'autre part.

# Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma	
<b>Loyers</b>		51 294 317,01		49 748 814,21		49 748 814,21
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		6 851 499,27		5 970 710,87		5 970 710,87
- Refacturation impôts fonciers	5 157 293,81		4 552 966,55		4 552 966,55	
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 515 319,31		1 248 585,61		1 248 585,61	
- Refacturation assurances	178 886,15		169 158,71		169 158,71	
<b>Refacturation de charges forfaitaires et divers</b>		19 272,26		149 992,95		149 992,95
<b>Produits annexes</b>						
- Indemnités de loyers et de remise en état des locaux		1 210 392,24		495 226,00		495 226,00
<b>Reprise de provisions pour gros entretien (1)</b>		2 044 900,00		2 707 138,74		2 707 138,74
<b>TOTAL I : Produits Immobiliers</b>		<b>61 420 380,78</b>		<b>59 071 882,77</b>		<b>59 071 882,77</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>						
Impôts et charges refacturés aux locataires		6 851 499,27		5 970 710,87		5 970 710,87
<b>Impôts, taxes, et assurances non récupérés</b>		2 227 749,69		1 722 874,58		1 722 874,58
- Impôts fonciers	1 018 977,83		694 138,52		694 138,52	
- Taxes sur les bureaux	314 057,03		272 726,44		272 726,44	
- CVAE	638 924,96		508 920,00		508 920,00	
- TVA non récupérable	166 422,37		194 198,91		194 198,91	
- Assurances non récupérées	88 480,50		52 890,71		52 890,71	
- Taxe sur les logements vacants	887,00		-		-	
Charges non récupérables du patrimoine locatif		2 162 369,47		1 436 760,52		1 436 760,52
Gros entretien selon plan pluriannuel		1 981 275,02		2 707 138,74		2 707 138,74
Provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel		1 588 040,00		2 683 458,74		416 358,74
Dotation amortissements des immobilisations corporelles		28 318,44		28 318,44		28 318,44
Honoraires d'expertises		79 411,68		63 173,86		63 173,86
Contribution sur les revenus locatifs		49 994,12		29 338,55		29 338,55
<b>TOTAL II : Charges Immobilières</b>		<b>14 968 657,69</b>	<b>TOTAL</b>	<b>14 641 774,30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>12 374 674,30</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>46 451 723,09</b>		<b>44 430 108,47</b>		<b>46 697 208,47</b>

(1) La provision annuelle pour gros entretien s'est substituée en 2017 à la provision pour grosses réparations.

L'écart entre les nouvelles provisions et les anciennes a été calculé «pro-forma» en début d'exercice et comptabilisé au crédit du compte report à nouveau 2017 pour chaque immeuble concerné, sans passage en compte de résultat.

Ces montants seront repris lors de la vente chaque actif et impacteront la plus ou moins value comptable.

## Produit de l'activité d'exploitation

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma	
<b>Produits d'exploitation</b>						
Reprise de provisions pour créances douteuses		136 788,81		213 351,34		213 351,34
<b>Autres produits</b>		29 906,66		12,94		12,94
- Reprise de provisions devenues sans objet	29 838,00		-		-	
- Divers	68,66		12,94		12,94	
<b>TOTAL I : Produits d'Exploitation</b>		<b>166 695,47</b>		<b>213 364,28</b>		<b>213 364,28</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		<b>6 219 557,88</b>		<b>5 987 591,83</b>		<b>5 987 591,83</b>
- Rémunération de la Société de Gestion	5 111 919,91		4 949 303,37		4 949 303,37	
- Rémunération des gérants extérieurs	17 638,79		38 508,93		38 508,93	
- Honoraires divers	52 153,14		97 883,11		97 883,11	
- Honoraires de location	590 102,29		259 724,23		259 724,23	
- Provisions pour créances douteuses	447 743,75		642 172,19		642 172,19	
<b>Autres charges</b>		<b>247 465,63</b>		<b>255 494,36</b>		<b>255 494,36</b>
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	155 405,38		159 190,61		159 190,61	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	60 113,77		65 438,06		65 438,06	
- Cotisations diverses	31 945,08		30 849,72		30 849,72	
- Autres charges	1,40		15,97		15,97	
<b>TOTAL II : Charges d'Exploitation</b>		<b>6 467 023,51</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 243 086,19</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 243 086,19</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-6 300 328,04</b>		<b>-6 029 721,91</b>		<b>-6 029 721,91</b>

	2017		2016		2016 Proforma	
<b>Produits financiers</b>		610 151,78		769 576,10		769 576,10
- Produits sur titres de participation	597 000,00		571 000,00		571 000,00	
- Intérêts de retard	13 151,78		198 576,10		198 576,10	
<b>TOTAL I : Produits Financiers</b>		<b>610 151,78</b>		<b>769 576,10</b>		<b>769 576,10</b>
<b>Charges Financières</b>		4 131,42		1 237,29		1 237,29
- Frais bancaires	4 131,42		1 237,29		1 237,29	
<b>TOTAL II : Charges Financières</b>		<b>4 131,42</b>		<b>1 237,29</b>		<b>1 237,29</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>606 020,36</b>		<b>768 338,81</b>		<b>768 338,81</b>

<b>Produits exceptionnels</b>						
- Reprises de provisions devenues sans objet		7 588,84		1 308,29		1 308,29
- Transfert de charges		10 674 316,43		15 238 956,46		15 238 956,46
. Frais d'acquisition	2 293 055,90		5 706 923,76		5 706 923,76	
. Commissions de souscriptions	8 281 878,00		9 419 052,00		9 419 052,00	
. TVA non récupérable afférente aux souscriptions	99 382,53		112 980,70		112 980,70	
<b>TOTAL I : Produits Exceptionnels</b>		<b>10 681 905,27</b>		<b>15 240 264,75</b>		<b>15 240 264,75</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		10 577 224,89		15 161 586,81		15 161 586,81
- Pertes sur créances irrécouvrables	2 290,99		37 970,42		37 970,42	
- Commissions de souscriptions	8 281 878,00		9 415 059,00		9 415 059,00	
- Frais et droits sur acquisitions	2 293 055,90		5 708 557,39		5 708 557,39	
<b>TOTAL II : Charges Exceptionnelles</b>		<b>10 577 224,89</b>		<b>15 161 586,81</b>		<b>15 161 586,81</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>104 680,38</b>	<b>TOTAL</b>	<b>78 677,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>78 677,94</b>

<b>RESULTAT NET</b>		<b>40 862 095,79</b>		<b>39 247 403,31</b>		<b>41 514 503,31</b>
---------------------	--	----------------------	--	----------------------	--	----------------------

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	5 111 919,91
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	8 281 878,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	326 700,00

## Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Immovalor Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

## Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2017

	Effectif moyen	Salaires fixes bruts 2017	Prime variable payée en 2017 au titre de 2016	Total rémunération perçue en 2017
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	36	2 120 876 €	333 211 €	2 454 087 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(1)</sup>	9	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

<sup>(1)</sup> Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

L'année 2017 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société. La collecte importante de l'exercice s'est traduite par une augmentation de capital nominal de 25.643.412 €.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 15 juin 2017 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2016, les 7 décembre 2017 et 5 avril 2018.

Il a porté son attention, outre le suivi de la vie courante de votre société, à l'examen des investissements et des arbitrages à réaliser.

## Rapport sur l'activité de l'exercice :

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2017.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2017 un résultat de 40.862.095,79 € soit une hausse de 4,1% par rapport à 2016.

Ce résultat est obtenu dans un contexte de difficulté de maintien du taux d'occupation financier et du niveau de charges, sans que votre société ait négligé les nécessaires investissements d'entretien et amélioration de son patrimoine. Le redressement progressif du taux d'occupation financier a résulté d'une activité de commercialisation locative intense.

Le résultat, augmenté du report à nouveau provenant de la reprise exceptionnelle sur provision pour grosses réparations, permet une distribution de 13,17 € par part (en jouissance) pour un total de 40.968.174,45 €, auquel se rajoute une distribution sur les plus-values réalisées sur cessions de 0,75 € par part existante au 31 décembre pour la somme de 2.478.602,25 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (246,99 €), de réalisation (304,66 €) et de reconstitution (361,46 €) de la part. Ces valeurs qui servent de référence à la détermination des prix, ont permis de maintenir, pour l'exercice 2017, le prix de souscription d'une part sur le marché primaire à 330 € et le prix de retrait à 297 €.

Votre Conseil prend également acte des valeurs vénale du patrimoine et de sa progression à 952.069.000 €, soit une hausse de 7,27 % reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2017 ainsi que d'une revalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant (+ 2,07 %).

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

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

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

Fait à Paris, le 5 avril 2018  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
Représentée par Olivier TERAN

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

## **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ALLIANZ PIERRE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « CHANGEMENT DE METHODE » de l'annexe des comptes annuels, concernant les provisions pour gros entretien.

Jusqu'au 31 décembre 2016, il était constitué une provision pour Grosses Réparations égale au plus élevé des 2 montants suivants : moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices ou montant des besoins de travaux de l'année suivante. Sur la base de cette approche, une provision pour grosses réparations avait été constituée pour un montant de 4.850.000 €.

Dans le cadre de l'application des modalités de détermination de la provision pour gros entretien, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une analyse a été réalisée sur le Plan Quinquennal existant au 31 décembre 2016, pour déterminer le montant de la provision qui aurait pu être constituée au 31 décembre 2016 en respectant les règles préconisées par le règlement ANC N° 2016-03.

Le montant de la provision ainsi calculée a été arrétée à la somme de 2.582.900 €.

S'agissant d'un changement de méthode d'estimation, la différence entre la provision pour grosses réparations (4.850.000 €) et la provision pour gros entretien (2.582.900 €), calculée à l'ouverture de l'exercice 2017, a été affectée au compte « Report à Nouveau » pour un montant de 2.267.100 €.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Comme précisé dans la note « REGLES ET METHODES COMPTABLES – Placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

## **VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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



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

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

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

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

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

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

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

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Paris, le 6 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Daniel BOSSER

## **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

### Avec la société Immovalor Gestion

#### Modalités

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour la recherche, le montage et la réalisation des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux, la société gérante perçoit une commission dite de souscription égale à 10 % HT soit 12,00 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2017 s'est élevée à 8.281.878,00 € HT.
- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2017 s'est élevée à 5.111.919,91 €.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC. Le montant de la rémunération versée au cours de l'exercice 2017 s'est élevé à 326.700,00 € HT et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

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

Fait à PARIS, le 6 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Daniel BOSSER

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale ordinaire

## Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 40.862.095,79 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

## Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2017, soit	40.862.095,79 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	8.269.893,11 €
Majoré de la reprise de provision pour grosses réparations, imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	2 269 100,00 €
Donne un résultat distribuable de	<u>51.401.088,90 €</u>

Il est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, la proposition d'affectation suivante :

Au dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat	40.968.174,45 €
Au report à nouveau	10.432.914,45 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2.478.602,25 € prélevé sur la réserve de plus ou moins-value sur cession d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 30 janvier 2018 sous forme d'un versement de 0,75 € par part détenue au 31 décembre 2017.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 246,99 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 304,66 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 361,46 € par part.

## Huitième résolution

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



Allianz Pierre - Charenton-le-Pont (94)



## Notes





Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

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

Tél. : 01 85 63 65 55

[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

