

# Allianz Pierre

SCPI DE BUREAUX

Rapport Annuel 2018

*immovalor*   
GESTION

Membre d' Allianz 



# Allianz Pierre

## Rapport annuel 2018

### Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	5
Rapport de la société de gestion	7
Comptes	34
Annexe	39
Rapport du conseil de surveillance	47
Rapports du commissaire aux comptes	49
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



# 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 2018.

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 2018 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

2018, une année historique.

Avec le retour d'une croissance plus solide, bien que contrariée par les mouvements sociaux, l'année 2018 s'achève sur un volume d'investissement record de 31,3 milliards d'euros soit une hausse de 12 % par rapport à 2017.

Cette hausse provient essentiellement de l'augmentation des volumes investis en bureaux qui ont évolué de 19,8 milliards à 22,9 milliards soit + 15 % grâce à un environnement économique et locatif favorable. En effet, la baisse lente mais constante du chômage, un niveau historiquement faible de l'offre disponible en Ile de France, une pression haussière sur les loyers au sein d'un marché immobilier où l'offre est souvent inférieure à la demande et enfin un besoin de modernisation du parc immobilier, sont autant de raisons qui font de ce secteur un secteur privilégié et recherché par les investisseurs.

En termes de localisation, Paris reste le marché préféré des investisseurs et ce malgré des prix très élevés et des taux de rendement exceptionnellement bas. L'essentiel des transactions s'est d'ailleurs concentré sur le Quartier Central des Affaires de Paris avec 5 milliards d'euros investis soit 26 %.

Pour la seconde année consécutive, le marché immobilier en région a été très dynamique avec 4,1 milliards investis, soit un chiffre stable par rapport à 2017. Les prix en région demeurent attractifs par rapport aux prix parisiens et de la région parisienne permettant ainsi aux investisseurs de diversifier et d'équilibrer leurs portefeuilles. Cette année, les investisseurs ont particulièrement investi sur des immeubles en cours de construction ou à construire puisque ce type d'actif représente 54 % du volume investi.

Le secteur du commerce présente quant à lui une performance presque inespérée dans un marché extrêmement tendu avec un montant investi de 4,6 milliards d'euros soit +10 % par rapport à 2017. Les modes de consommation et les attentes des

consommateurs sont en pleine évolution et les actifs commerciaux doivent s'adapter rapidement afin de suivre ces nouvelles tendances. Aujourd'hui, le constat est assez négatif puisque les centres commerciaux et les galeries commerciales d'hypermarché n'ont pas su réagir à temps, une baisse de la fréquentation des ménages ainsi qu'une véritable remise en question des business modèles en sont les conséquences. L'impact se situe bien évidemment sur les valeurs vénales qui sont revues à la baisse. Les commerces en pied d'immeuble situés en centre-ville montrent quant à eux une certaine résistance et plus particulièrement sur les artères les plus demandées.

2018 aura été le constat d'un attentisme des acteurs domestiques et plus particulièrement des fonds immobiliers grand public de type SCPI et OPCI. Ce repli s'explique par une collecte moins importante puisque les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % par rapport à 2017, qui a été une année record. Toutefois, l'intérêt des investisseurs est bien présent avec une collecte nette de 5 milliards d'euros dont plus de la moitié a été réalisée par les SCPI de bureaux. En termes d'investissement, les SCPI suivent les tendances de marchés puisque les bureaux représentent toujours la première typologie d'actifs à l'acquisition devant les commerces.

Face à des marchés européens qui restent soumis à de nombreux aléas politiques (populisme en Italie et ailleurs, Brexit...), la France continue d'attirer un grand nombre d'investisseurs étrangers malgré les inévitables inquiétudes suscitées par la crise sociale de ces derniers mois.

Les prévisions 2019 restent positives avec un maintien des flux étrangers et un report au second semestre d'une éventuelle augmentation des taux par la BCE. Ces éléments laissent en effet présager que les taux prime ne vont pas remonter de manière significative voire même qu'ils vont se maintenir, notamment à Paris. Dans ce contexte, l'investissement en immobilier reste donc un placement sécurisant et une bonne manière d'investir sur le long terme avec des risques de perte moins volatiles en comparaison aux marchés boursiers.

**Pour la SCPI Allianz Pierre, les tendances les plus marquantes de 2018 se résument comme suit :**

- Taux d'occupation financier (TOF) en progression à 89,05 %
- Evolution du prix de souscription de 330 à 340 €/part
- Dividende / valeur de marché (DVM) 2018 : 4,24 %
- Récompense : Top d'Or 2018 pour la meilleure performance sur 20 ans

## 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 €. Le prix a été relevé à nouveau le 1er septembre 2018 à 340 € pour une part et en conséquence le prix de retrait en vigueur à 306 €.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2018, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2018 à 553.501.827 € divisé en 3.617.659 parts réparties entre 18.008 associés. Ce montant a été publié au BALO du 16 janvier 2019.

<b>Capital social maximum</b>	700.000.000 €	
<b>Capital effectif</b>	553.501.827 €	(505.634.859 € au 31/12/2017)
<b>Nombre de parts</b>	3.617.659	(3.304.803 au 31/12/2017)
<b>Valeur nominale de la part</b>	153 €	(inchangée)
<b>Nombre d'associés</b>	18.008	(16.611 au 31/12/2017)

## Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix de souscription d'une part au cours de l'année (€)
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
2018	553 501 827	47 866 968 <sup>(1)</sup>	3 617 659	18 008	12 931 130 <sup>(2)</sup>	330/340 **

<sup>(1)</sup> Net des capitaux retirés hors prime d'émission. Le montant total collecté en 2018, prime d'émission incluse, est de 129.311.300 € et le montant total des retraits s'établit à 22.375.782 €.

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

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

\*\* depuis le 1er septembre 2018 le prix de souscription d'une part est de 340 €.



## 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

Les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 340 € se décomposant en :

Valeur nominale de la part sociale : 153 €

Prime d'émission : 187 €

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 306 € par part déterminé comme suit :

Prix de souscription : 340 €

Diminué de 10 % HT soit : 34 €

Prix de retrait : 306 €

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

Au cours de l'exercice 2018, la collecte totale s'élève à 129.311.300 € dont 78.109.680 € à un prix de 330 € par part et 51.201.620 € à un prix de 340 €. Elle a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 22.375.782 € dont 15.463.548 € à un prix de 297€ par part et 6.912.234 à un prix de 306 € par 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 31/12/2018, 6.005 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 2018, aucune part n'a été échangée entre les associés sur le marché secondaire.

### Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2018.

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2018

### Patrimoine immobilier direct

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2018.

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 vénales 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 1.032.872.884 € au 31/12/2018 (952.069.000 € en 2017) :

- soit une hausse de **8,49 %**, après prise en compte des achats et ventes réalisés dans l'année.

- soit une hausse de **3,90 % à périmètre constant**, hors retrait des valeurs d'expertise 2017 des immeubles vendus en 2018 dont Jouy en Josas, Vélizy Villacoublay, Brièvres, Levallois Perret et Pont Saint Marie, pour un montant total de 13,2 M€ et hors valeurs d'expertise des acquisitions de 2018, dont Levallois Basot (39 M€) et Lyon Saint Priest (19,1 M€).

## Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2018

### Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2017 et 2018

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m <sup>2</sup>	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2017	Valeur d'expertise 2018	Date dernière expertise
<b>PARIS</b>											
<b>1<sup>er</sup> arrondissement</b>											
25 rue du Louvre	01/05/1998		Bureaux	1881	1 809	4 579 765	1 155 352	5 735 116			janv - 19
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988		Commerce	1975	605	4 002 303	189 280	4 191 583			janv - 19
<b>2<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992		Bureaux	1890	225	809 504		809 504			janv - 19
<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			déc - 18
<b>6<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
82, boulevard Raspail (indivision chef de file 50%)	10/04/1989		Commerce	1850	70	365 878	250	366 128			déc - 18
<b>7<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
92, rue du Bac	18/09/1989		Commerce	1870	127	731 755	500	732 255			déc - 18
32, avenue Bosquet	01/04/1992		Commerce	1960	394	1 478 429	650	1 479 079			déc - 18
<b>8<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
183, rue du Faubourg St Honoré	04/07/1984		Commerce	1900	60	139 491	11 690	151 181			déc - 18
66, rue de Rome	15/07/1987		Bureaux	1850	399	1 433 021	129 921	1 562 942			oct - 18
3, avenue Hoche	07/05/2014		Bureaux	1974	2 300	19 406 977	6 063	19 413 040			oct - 14
174, boulevard Haussmann	01/06/1992		Bureaux	1900	306	1 834 419	108 127	1 942 546			déc - 18
42, rue de Lisbonne	01/03/1977		Bureaux	1912	389	307 484	251 647	559 131			déc - 18
8, rue La Boétie	31/12/1999		Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800			déc - 18
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976		Bureaux	1874	1 974	1 158 613	1 649 728	2 808 340			déc - 18
5, rue de la Renaissance	01/04/1985		Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230			déc - 18
36-38, rue des Mathurins	06/12/1983		Divers	1910	536	633 909	49 727	683 635			déc - 18
40 rue des Mathurins	06/12/1983		Bureaux	1910	564	373 500	42 788	416 288			déc - 18
38, rue des Mathurins	03/09/1986		Bureaux	1910	403	667 314	221 425	888 739			déc - 18
10, square Jean Beaujon	01/02/1998		Bureaux	1905	596	1 250 082	723 262	1 973 344			déc - 18
4, rue de Castellane	01/01/1999		Bureaux	1892	480	2 037 045	123 056	2 160 102			oct - 18
25, rue de Liège	29/12/2000		Bureaux	1991	1 398	6 406 559	1 219 018	7 625 577			oct - 18

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m <sup>2</sup>	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2017	Valeur d'expertise 2018	Date dernière expertise
<b>9<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
20 bis, rue Lafayette (indivision non chef de file 50%)	01/01/1980		Bureaux	1900	1 482	2 543 253	141 322	2 684 575			déc - 18
<b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
44, quai de Jemmapes	01/01/2011		Bureaux	1991	793	3 317 592	295 898	3 613 490			mars - 18
<b>11<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
88, rue de la Roquette	01/02/1981		Commerce	1970	1 424	746 003		746 003			janv - 19
<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	05/11/2009		Bureaux	2011	2 418	12 000 000	24 969	12 024 969			mars - 18
<b>14<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
15-19, rue Niepce	01/01/2011		Commerce	1973	583	1 250 000	500	1 250 500			mars - 18
2/14, rue Ferrus	19/12/1979		Bureaux	1975	2 024	1 252 363	135 909	1 388 272			déc - 18
<b>15<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
12 14, rue de l'Eglise	07/05/1985		Bureaux	1970	273	644 783	16 576	661 359			déc - 18
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990		Commerce	1960	205	1 109 397	500	1 109 897			déc - 18
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988		Bureaux	1901	193	809 895	15 085	824 980			déc - 18
1, place Cambronne	13/06/1990		Commerce	1990	217	1 085 634	500	1 086 134			déc - 18
18, rue Leriche	18/12/2007		Bureaux	1980	516	2 553 956	107 394	2 661 350			déc - 18
2/2 bis, Villa Thoreton	29/09/2009		Bureaux	1990	1 584	9 000 000	5 000	9 005 000			mars - 18
201-203, rue de Vaugirard	01/03/1977		Bureaux	1976	1 359	1 232 550	883 479	2 116 029			déc - 18
45, rue de Lourmel	27/01/1984		Bureaux	1965	468	621 992	106 365	728 357			déc - 18
<b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
14, rue de Magdebourg	01/09/1988		Bureaux	1965	186	1 086 870	10 206	1 097 076			déc - 18
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988		Commerce	1870	40	381 123	500	381 623			déc - 18
15, rue des Sablons	11/03/2008		Bureaux	1948	637	4 000 000	6 038	4 006 038			oct - 18
37, avenue d'Iéna	01/11/1986		Bureaux	1965	400	1 966 592	70 950	2 037 542			déc - 18
23, avenue Marceau	01/03/1979		Commerce	1960	192	180 652	23 367	204 019			oct - 18
193, avenue de Versailles	01/10/1978		Commerce	1890	123	62 504	500	63 004			déc - 18
25, avenue Marceau	01/10/1978		Bureaux	1892	1 627	1 571 671	1 288 473	2 860 144			oct - 18
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984		Bureaux	1880	241	663 153	124 849	788 002			déc - 18
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982		Bureaux	1880	350	617 419		617 419			déc - 18
13-15, rue des Sablons	01/01/2011		Bureaux	1960	545	1 341 551	141 665	1 483 217			oct - 18
11 bis, rue de Magdebourg	22/12/1992		Parkings	1960		133 027		133 027			déc - 18
2/4, rue Louis David	23/10/2002		Bureaux	1957	1 557	7 433 446	448 333	7 881 779			déc - 18
<b>17<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
5, rue Cernuschi	14/06/1989		Bureaux	1870	488	3 139 230	62 317	3 201 547			déc - 18
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977		Bureaux	1890	245	209 617	235 595	445 213			déc - 18
32, rue d'Armaillé	01/10/1984		Bureaux	1850	469	1 494 000	90 000	1 584 000			déc - 18
36-38, rue des Renaudes	01/05/1981		Commerce	1962	356	228 674	500	229 174			déc - 18
<b>18<sup>ème</sup> arrondissement</b>											
78/80, boulevard Ney	29/12/2014		Bureaux	2008	9 320	53 931 060	370 868	54 301 928			déc - 15
<b>TOTAL PARIS</b>					46 784	183 307 743	10 863 411	194 171 154	354 545 000	375 890 000	-

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m <sup>2</sup>	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2017	Valeur d'expertise 2018	Date dernière expertise
<b>RÉGION PARISIENNE</b>											
<b>77 - TRILPORT</b>											
86, avenue de Verdun	11/07/2013		Commerce	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	22/06/1988	20/12/2018	Bureaux	1987			3 927	3 927			
<b>78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX</b>											
60 avenue du Centre	22/12/2014		Bureaux	2001	6 980	14 311 071	1 488 831	15 799 903			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			nov - 18
<b>78 - VÉLIZY</b>											
13 Avenue Morane Saulnier - (indivision chef de file 66,67%)	18/11/1987	02/08/2018	Bureaux	1970							
<b>78 - VERSAILLES</b>											
45, rue Carnot	02/04/1990		Commerce	1850	187	514 033	139 063	653 097			nov - 18
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987		Commerce	1850	2 092	1 681 708	54 659	1 736 368			nov - 18
<b>78 - VIROFLAY</b>											
80/88, avenue du Général Leclerc (indivision non chef de file 33,33%)	03/05/1990		Bureaux	1988	674	1 408 731		1 408 731			nov - 18
<b>91 - BIÈVRES</b>											
Route de Gizy	01/06/1988	30/03/2018	Bureaux	1987							
<b>91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE</b>											
Rue de la Marnière - Val d'Yerres St Christophe 2	01/01/2011		Commerce	1985	746	1 000 000	7 880	1 007 880			mars - 18
<b>91 - MASSY</b>											
Le Noyer Lambert	04/12/1990		Commerce	1990	2 067	2 147 284	271 437	2 418 720			nov - 18
<b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b>											
25, rue de Sèvres	27/03/1991		Bureaux	1970	245	1 043 651	11 564	1 055 215			janv - 19
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994		Bureaux	1980	1 045	3 106 562	291 272	3 397 835			janv - 19
91, rue Gallieni	09/10/1986		Commerce	1965	543	603 698	650	604 348			janv - 19
130/136, rue de Silly	10/11/2017		Bureaux	1988	7 721	39 260 593	349 029	39 609 622			janv - 19
127/129, rue d'Aguesseau	17/03/2003		Bureaux	1988	3 954	18 279 140	1 355 024	19 634 163			janv - 19
64-66, rue Escudier	01/01/2011		Bureaux	1979	1 809	7 653 785	433 471	8 087 256			janv - 19
49 rue de Billancourt	01/01/2011		Bureaux	1980	1 597	6 022 018	751 834	6 773 852			janv - 19
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011		Bureaux	1986	1 098	4 950 000	963 427	5 913 427			mars - 18
<b>92 - CLICHY</b>											
33, rue de Neuilly (indivision chef de file 50%)	06/04/1989		Bureaux	1990	489	1 182 374	127 326	1 309 700			déc - 18
6, rue des Bateliers	15/01/1988		Bureaux	1978	1 102	1 779 571	253 494	2 033 065			déc - 18
<b>92 - COURBEVOIE</b>											
52/54, rue du Capitaine Guynemer	18/12/2007		Bureaux	1963	2 006	7 346 471	98 502	7 444 973			déc - 18
2, boulevard Georges Clémenceau	01/01/2011		Bureaux	1969	1 972	6 721 258	1 026 914	7 748 172			janv - 19
<b>92 - ISSY-LES-MOULINEAUX</b>											
141, avenue de Verdun (indivision chef de file 33,33%)	30/07/1987		Bureaux	1980	1 716	950 636	32 155	982 791			déc - 18
<b>92 - LEVALLOIS-PERRET</b>											
15/17, rue Rivay	05/01/1987	6/04/2018	Bureaux	1975							
16, rue Anatole France	06/01/2010		Bureaux	1987	865	3 659 434	160 174	3 819 607			déc - 18
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987		Bureaux	1987	1 369	3 514 491	520 302	4 034 793			déc - 18
38, rue de Villiers	01/01/2011		Bureaux	1987	1 891	8 593 316	505 711	9 099 026			mars - 18
70, rue Marius AUFAN	19/03/2013		Bureaux	1990	2 213	9 736 496	2 000	9 738 496			janv - 19
14, place Marie-Jeanne Bassot (acquisition en cours d'année)	28/06/2018		Bureaux	1992	6 203	36 970 651		36 970 651			déc - 18

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m²	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2017	Valeur d'expertise 2018	Date dernière expertise
<b>92 - MALAKOFF</b>											
75, rue Guy Mocquet (indivision chef de file 50%)	14/02/1991		Bureaux	1990	464	1 472 736	37 413	1 510 149			déc - 18
<b>92 - MEUDON-LA-FORÊT</b>											
4-8, avenue du Maréchal Juin	01/01/2011		Bureaux	1975	3 730	7 700 000		7 700 000			mars - 18
<b>92 - MONTROUGE</b>											
5/9 bis, rue Delerue	30/06/1989		Bureaux	1981	1 051	1 676 939	302 632	1 979 571			déc - 18
<b>92 - NANTERRE</b>											
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990		Bureaux	1987	1 381	2 269 966	17 684	2 287 649			déc - 18
<b>92 - NEUILLY SUR SEINE</b>											
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003		Bureaux	1972	1 239	6 522 323	591 210	7 113 533			janv - 19
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005		Bureaux	1960	1 800	7 372 000	442 133	7 814 133			janv - 19
<b>92 - SÈVRES</b>											
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011		Bureaux	1980	3 585	10 500 800	200 333	10 701 133			janv - 19
<b>92 - SURESNES</b>											
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991		Bureaux	1980	1 369	4 542 981	119 749	4 662 730			janv - 19
10, rue Chevreul	20/10/2015		Bureaux	1992	2 640	11 000 000	3 735	11 003 735			déc - 16
28 rue de Verdun	12/09/2016		Bureaux	2006	2 639	17 000 000	5 687	17 005 687			déc - 16
<b>93 - BAGNOLET</b>											
1, rue Jean Lolive	01/01/2011		Entrepôts	1970	4 826	2 199 100	773 554	2 972 653			nov - 18
<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 - PANTIN</b>											
5/13, rue Auger	01/12/1989		Bureaux	1990	3 522	6 595 707	288 673	6 884 380			nov - 18
<b>93 - ROMAINVILLE</b>											
110 avenue Gaston Roussel	28/03/2014		Bureaux	1970	7 751	19 878 920	7 395	19 886 315			nov - 14
<b>94 - CACHAN</b>											
8, rue François Delage	01/07/1991		Bureaux	1991	1 906	3 545 498	292 250	3 837 748			déc - 18
<b>94 - CHARENTON-LE-PONT</b>											
14 place de la Coupole	16/12/2016		Bureaux	1988	5 301	29 120 064	8 161	29 128 225			déc - 17
<b>94 - CRÉTEIL</b>											
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	20/12/2012		Bureaux	2007	5 276	15 184 000	30 375	15 214 375			nov - 18
<b>94 - FONTENAY-SOUS-BOIS</b>											
Peripolis II 16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file 20%)	26/12/1990		Bureaux	1980	1 702	4 386 839	539 446	4 926 284			déc - 18
<b>94 - LE KREMLIN-BICÈTRE</b>											
21, avenue Eugène Thomas (indivision non chef de file)	01/04/1990		Divers	1989	3 001	5 326 575		5 326 575			déc - 18
<b>94 - ORLY</b>											
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994		Entrepôts	1974	20 083	10 474 760	2 455 213	12 929 973			déc - 18
<b>94 - VINCENNES</b>											
4, avenue de Paris	01/03/1982		Bureaux	1977	1 084	1 067 143	146 422	1 213 565			nov - 18
<b>TOTAL RÉGION PARISIENNE</b>					<b>134 185</b>	<b>366 731 028</b>	<b>15 205 049</b>	<b>381 936 077</b>	<b>396 779 899</b>	<b>439 055 384</b>	
<b>PROVINCE</b>											
<b>ANTIBES (06)</b>											
Angle 1ère et 2ème avenue	07/07/2011		Commerce	2010	216	623 120		623 120			nov - 18
<b>PONT SAINTE-MARIE (10)</b>											
35, rue Danton	01/01/2011	26/07/2018	Entrepôts	1978							
35, rue Danton	01/01/2011	26/07/2018	Bureaux	1978							
10, rue Marc Verdier	01/01/2011	26/07/2018	Commerce	1978							
<b>AIX LES MILLES (13)</b>											
450 avenue Galilée - Parc de la Duranne	01/01/2011		Bureaux	2011	2 747	5 904 335	94 623	5 998 958			nov - 18
655, avenue Galilée	31/05/2012		Bureaux	2011	8 031	16 790 600	10 168	16 800 768			mars - 18
<b>TONNAY CHARENTE (17)</b>											
19, avenue du Pont Rouge Lieu dit La Fraternité	01/01/2011		Commerce	1987	7 594	2 617 181	1 242 800	3 859 982			mars - 18

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/fusion	Date de cession	Nature de l'investissement	Année de construction/reconstruction	Surface en m <sup>2</sup>	Prix HT-HF de l'investissement	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2017	Valeur d'expertise 2018	Date dernière expertise
<b>PROVINCE</b>											
<b>ST AMAND MONTROND (18)</b>											
Avenue du Général de Gaulle	01/01/2011		Commerce	2001	5 488	4 550 000	66 953	4 616 953			janv - 19
<b>CHARTRES (28)</b>											
5/13, rue du Petit Bouillon	01/01/2011		Bureaux	1977	3 482	2 500 000		2 500 000			mars - 18
<b>TOULOUSE (31)</b>											
ZAC de Saint-Martin	16/10/2015		Bureaux	2009	9 488	16 900 000		16 900 000			nov - 16
<b>BORDEAUX-MERIGNAC (33)</b>											
3, Impasse Rudolph Diesel	27/11/2012		Bureaux	2012	2 092	4 538 780		4 538 780			oct - 18
15/17 rue de Thales	30/09/2016		Bureaux	2007	9 534	17 800 000	878	17 800 878			nov - 16
<b>MONTPELLIER (34)</b>											
91 avenue du Pont Juvenal	01/01/2011		Commerce	2010	98	169 713		169 713			oct - 18
<b>NANTES (44)</b>											
20, passage Crébillon (acquisition en cours d'année)	15/02/2018		Commerce	2018	2 390	11 930 311		11 930 311			nov - 18
<b>DUNKERQUE (59)</b>											
ZAC du Pont Loby	01/01/2011		Bureaux	2005	1 262	2 050 000		2 050 000			mars - 18
<b>LA MADELEINE (59)</b>											
1, rue des Promenades	01/01/2011		Bureaux	1980	3 227	4 253 400	11 334	4 264 734			mars - 18
<b>LILLE (59)</b>											
2, place Mendès France	01/01/2011		Bureaux	1978	1 362	1 746 168		1 746 168			mars - 18
<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 - 18
<b>MARCQ EN BAROEUL (59)</b>											
Rue des Verts Prés (indivision non chef de file 50%)	15/03/1990		Bureaux	1990	990	883 442		883 442			oct - 18
<b>CALAIS (62)</b>											
32, rue Descartes	01/01/2011		Bureaux	2008	1 553	2 850 000		2 850 000			oct - 18
<b>ÉPERLEQUES (62)</b>											
Rue de Bleue Maison	11/07/2013		Commerce	1980	5 097	3 152 254	2 193	3 154 447			nov - 18
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b>											
1A, rue René Laennec	01/01/2011		Entrepôts	1960	5 463	4 000 000		4 000 000			mars - 18
11A / 11B rue de Madrid	02/11/2016		Bureaux	2016	4 414	9 465 700		9 465 700			déc - 16
<b>STRASBOURG (67)</b>											
3, rue d'Austerlitz	02/01/2002		Commerce	1842	542	533 038	77 400	610 438			oct - 18
<b>MULHOUSE (68)</b>											
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file 25%)	01/01/2011		Commerce	1989	1 102	5 182 679		5 182 679			nov - 18
<b>LYON (69)</b>											
20, Place Louis Pradel	26/07/2006		Bureaux	1990	2 733	7 904 508	64 734	7 969 242			nov - 18
191-193 Cours Lafayette	20/07/2017		Bureaux	2013	4 514	26 420 000		26 420 000			nov - 18
<b>SAINT-PRIEST (69)</b>											
575/655, Allée des Parcs (acquisition en cours d'année)	10/12/2018		Bureaux	2015	6 060	19 100 000		19 100 000			
<b>LA FLÈCHE (72)</b>											
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013		Commerce	1990	4 728	4 430 000	1 474	4 431 474			oct - 18
<b>AVIGNON (84)</b>											
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 237	2 230 000	169 257	2 399 257			mars - 18
Zac du pôle technologique	01/01/2011		Bureaux	2006	1 255	2 210 219	-14 652	2 195 566			mars - 18
<b>MORTON (86)</b>											
Route des Trois Moutiers	16/09/2013		Divers	2013	2 519	9 710 000		9 710 000			oct - 15
<b>ANDELNANS (BELFORT) (90)</b>											
Centre Commercial Cora	01/01/2011		Commerce	2004	793	1 150 000		1 150 000			mars - 18
<b>TOTAL PROVINCE</b>					111 751	219 080 049	1 821 379	220 901 428	200 744 000	217 927 500	
<b>TOTAL GENERAL</b>					292 719	769 118 820	27 889 839	797 008 659	952 068 899	1 032 872 884	

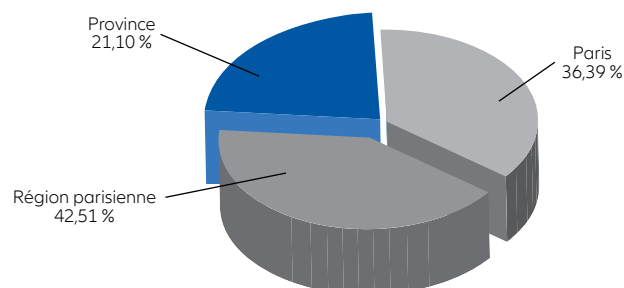
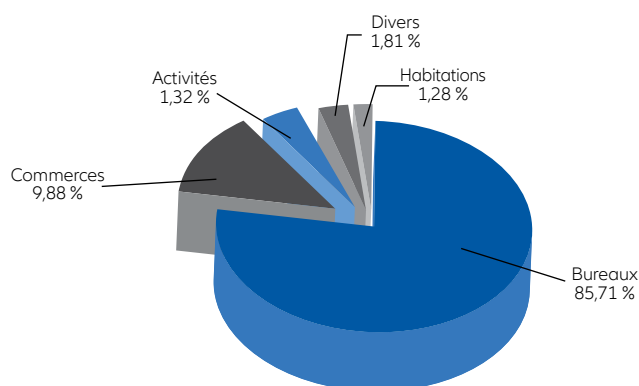
## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2018 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 1.032.872.884 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Total 2018
Paris	7 289 112	326 707 405	39 651 061	780 000	1 462 422	375 890 000
Région Parisienne	5 908 465	397 097 356	18 549 563	10 750 000	6 750 000	439 055 384
Province		161 507 750	43 789 350	2 143 800	10 486 600	212 927 500
Immobilisations en cours						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 197 577</b>	<b>885 312 510</b>	<b>101 989 974</b>	<b>13 673 800</b>	<b>18 699 022</b>	<b>1 032 872 884</b>

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Divers	Total 2018
Paris	0,71%	31,63%	3,84%	0,08%	0,14%	36,40%
Région Parisienne	0,57%	38,45%	1,80%	1,04%	0,65%	42,51%
Province		15,63%	4,24%	0,20%	1,02%	21,09%
Immobilisations en cours						
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1,28%</b>	<b>85,71%</b>	<b>9,88%</b>	<b>1,32%</b>	<b>1,81%</b>	<b>100%</b>

### Répartition des immeubles par activité

### Répartition des immeubles par zone géographique



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2018

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2018	Valeurs estimées 2018	Valeurs comptables 2017	Valeurs estimées 2017
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Habitations	4 495 952	13 197 577	4 493 634	12 964 992
Bureaux	700 885 161	878 722 510	654 203 719	802 629 456
Commerces	64 796 351	101 989 974	64 264 526	94 828 823
Entrepôts-Activités	11 792 083	13 673 800	24 538 349	16 407 500
Divers	15 544 780	18 699 022	15 529 422	18 238 229
Immobilisations en cours				
<b>CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI</b>				
Bureaux	1 405 145	6 590 000	1 364 644	7 000 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>798 919 473</b>	<b>1 032 872 884</b>	<b>764 394 295</b>	<b>952 069 000</b>

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

**Cessions :**

Adresses	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Valeur vénale au 31/12/2017 (€)	Prix de vente (€) net vendeur <sup>(1)</sup>	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance	Plus ou moins value comptable (€)
<b>BIEVRES (91570)</b>							
4 route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	2 110 000	2 150 000	30/03/2018	20/04/2017 - 05/04/2018	-1 082 190
<b>MULHOUSE (68100)</b>							
Cours des Maréchaux (non chef de file)	01/01/2011	Commerces	1 182 956	125 000	24/05/2018	28/03/2013	-1 020 096
<b>LEVALLOIS-PERRET (92300)</b>							
15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	1 590 000	1 750 000	06/04/2018	26/03/2015 - 07/12/2017	702 695
<b>PONT SAINTE MARIE (10150)</b>							
35, rue Danton	23/05/2006	Bureaux	2 500 000	2 000 000	26/07/2018	26/03/2015	-13 760 155
<b>VELIZY VILLACOUBLAY (78140)</b>							
13 Avenue Morane Saulnier - Le Nungesser	18/11/1987	Bureaux	1 560 078	1 533 333	02/08/2018	20/04/2017 - 07/12/2017	-1 599 794
<b>LILLE NOUVEAU SIÈCLE (59000)</b>							
1, place Mendès France	22/12/2005	Bureaux	1 140 000	2 100 000	28/09/2018	05/04/2018	855 631
<b>LILLE NOUVEAU SIÈCLE (59000)</b>							
1, place Mendès France	22/12/2005	Bureaux	1 080 000	1 400 000	21/12/2018	05/04/2018	377 302
<b>JOUY EN JOSAS (78350)</b>							
5/5 bis, rue du Petit Robinson	22/12/2005	Bureaux	3 460 000	4 100 000	20/12/2018	23/11/2017 - 05/04/2018	-1 483 121
<b>TOTAL VENTES (EN €)</b>			<b>14 623 034</b>	<b>15 158 333</b>			<b>-17 009 727</b>

**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 m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition hors droits en €	Rendement
<b>LEVALLOIS PERRET (92300)</b>						
14 place Bassot / 53 rue Baudin	28/06/2018	bureaux	1992	5.859 m <sup>2</sup>	39 683 451	4,78%
<b>LYON (69800)</b>						
575/655 Allée des parcs Saint Priest	10/12/2018	bureaux	2015	6.060 m <sup>2</sup>	19 480 000	5,28%
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>				<b>11.919 m<sup>2</sup></b>	<b>59 163 451 €</b>	

Commentaires :

• **LEVALLOIS PERRET (92300)**

Le 28 juin 2018 a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie locative de 5.859 m<sup>2</sup> répartie sur un rez-de-chaussée, 6 étages et 161 emplacements de stationnement, situé 14 place Bassot/ 53 rue Baudin à Levallois Perret (92300). Sa construction date de 1992.

Cet immeuble est loué à 100% à 10 locataires.





### • SAINT PRIEST (69800)

Le 10 décembre 2018 a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 6.060 m<sup>2</sup> en R+2, assortis de 204 parkings dont 80 intérieurs, situé 575/655 Allée des parcs à Saint Priest (69800). Sa construction date de 2015.

L'ensemble est loué à 92% à 8 locataires. Les locaux vacants font l'objet d'une garantie locative de la part du vendeur d'une durée de 24 mois de loyer, charges et taxes.



## Patrimoine immobilier indirect

Allianz Pierre détient des actions d'OPPCI (organismes professionnels de placements collectifs immobilier) non contrôlés (% de détention < 50%) pour un montant total estimé à 12.205.727,70 € au 31 décembre 2018 à comparer à 11.987.497,06 € en 2017, soit une progression de 1,8%.

Immobilisations financières non contrôlées	Société de gestion	2017	Acquisitions de l'exercice	Cession de l'exercice	2018	Valeur estimée au 31/12/2018 *	Quote part détenue
OPCI Tikehau Real Property I	Tikehau Investment Management	10 000 000,00			10 000 000,00	11 001 220,00	7,41%
OPCI Primavera	Immovalor Gestion	1 213 704,57			1 213 704,57	1 204 507,70	4,49%
<b>TOTAL</b>		<b>11 213 704,57</b>			<b>11 213 704,57</b>	<b>12 205 727,70</b>	

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

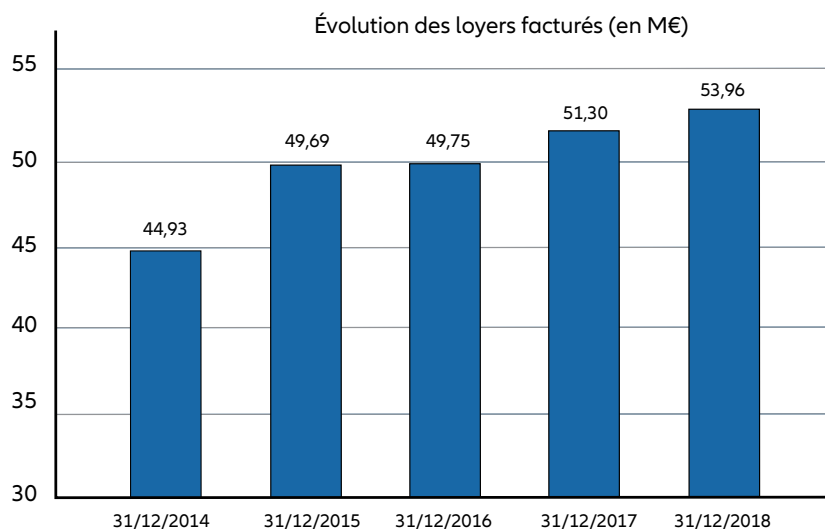
Pour ce patrimoine immobilier indirect (non contrôlé) détenu par la SCPI, la société de gestion ne perçoit aucune commission de gestion à ce jour, excluant les actifs de l'assiette de sa commission.

## Gestion des immeubles

Les loyers sont en hausse de 5,30 %, passant de 51.294.317,01 € en 2017 à 53.961.951,37 € en 2018. La variation nette d'un montant de 2.667.634 € (+4,9 %) du volume des loyers facturés s'explique comme suit :

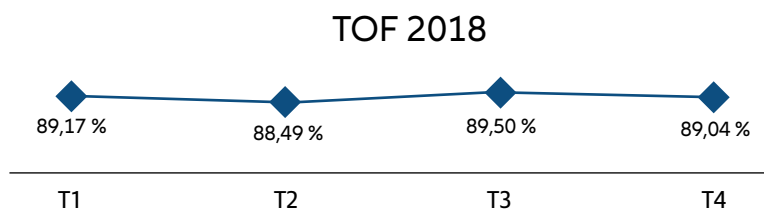
- + 2.263 K€ (+ 4,2 %) : acquisitions et cessions
- + 5.244 K€ (+ 9,7 %) : nouveaux baux et franchises
- 5.113 K€ (- 9,5 %) : résiliations de baux
- + 273 K€ (+ 0,7 %) : variations d'indice, renégociations et indemnités

A périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers enregistrent une hausse de 0,88 %.



## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier (T.O.F) moyen de l'année s'élève à 89,05 %. Ce niveau se compare favorablement avec le TOF de 2017. Sur l'exercice, il passe de 89,17 % au premier trimestre à 88,49 % au deuxième trimestre, à 89,50 % au troisième trimestre pour se rétracter à 89,04 % en fin d'exercice.



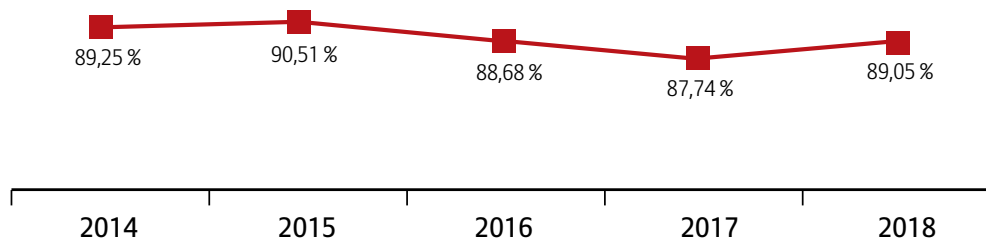
La répartition annuelle de la vacance financière évolue parallèlement aux efforts des équipes en matière de commercialisation, travaux, et investissements. Elle se décompose en une part de franchise de 4,01 % (3,35 % en 2017), une part de travaux de 1,57 % (2,28 % en 2017), une part de commercialisation de 3,61 % (4,46 % en 2017) et une part de dossiers non reloués et mis en vente de 1,76 % (2,18 % en 2017).



Avec prise en compte des franchises négociées dans les baux, le taux d'occupation moyen du patrimoine s'élève à 93,06 % (niveau à comparer à celui de 91,09 % de l'exercice 2017).

## Évolution du taux d'occupation sur 5 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)\*  
2014-2018



\* 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 : signature de baux pour 5.950.859 € (7.144.347 € en 2017).

Code Postal	Ville	Adresse	Nature	Date	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>
<b>75 - PARIS</b>						
75001	PARIS	25 RUE DU LOUVRE	APPARTEMENTS	01/03/2018	HABITATION	90
75008	PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	BUREAUX	01/03/2018	COMMERCIAL 4 6 9	269
75008	PARIS	38, RUE DES MATHURINS	BUREAUX	01/05/2018	COMMERCIAL 3 6 9	136
75009	PARIS	20 BIS RUE LAFAYETTE	BUREAUX	03/12/2018	COMMERCIAL12 ANS	1 434
75012	PARIS	43 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS	BUREAUX	01/10/2018	COMMERCIAL 2 3 6 9	879
75015	PARIS	12 14 RUE DE L'EGLISE	BUREAUX	01/04/2018	COMMERCIAL 3 6 9	273
75015	PARIS	110 BLD DE GRENELLE	BUREAUX	09/04/2018	COMMERCIAL 3 6 9	193
75017	PARIS	40 BIS RUE CARDINET	BUREAUX	01/07/2018	COMMERCIAL 3 6 9	220
75017	PARIS	30 RUE DE CHAZELLES	PARKINGS	01/07/2018	CIVIL	0
75116	PARIS	15 RUE DES SABLONS	BUREAUX	17/01/2018	COMMERCIAL 6 9	637
<b>91 - ESSONNE</b>						
91570	BIEVRES	ROUTE DE GIZY	BUREAUX	15/02/2018	COMMERCIAL 3 6 9	372
<b>92 - HAUTS-DE-SEINE</b>						
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	49 RUE DE BILLANCOURT	BUREAUX	01/06/2018	COMMERCIAL 3 6 9	363
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BUREAUX	16/04/2018	COMMERCIAL 3 6 9	182
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	127 - 129 RUE D'AGUESSEAU	BUREAUX	01/10/2018	COMMERCIAL 9	3 954
92100	BOULOGNE BILLANCOURT	110 - 112 BLD JEAN JAURES	BUREAUX	01/10/2018	COMMERCIAL 3 6 9	178
92150	SURESNES	10 RUE CHEVREUL	BUREAUX	01/06/2018	COMMERCIAL 3 6 9	139
92240	MALAKOFF	75 RUE GUY MOCQUET	BUREAUX	01/03/2018	COMMERCIAL 3 6 9	34
92240	MALAKOFF	75 RUE GUY MOCQUET	BUREAUX	18/06/2018	COMMERCIAL 3 6 9	43
92240	MALAKOFF	75 RUE GUY MOCQUET	BUREAUX	21/12/2018	COMMERCIAL 3 6 9	62
92300	LEVALLOIS PERRET	70 RUE MARIUS AUFAN	BUREAUX	01/06/2018	COMMERCIAL 3 6 9	2 000
92300	LEVALLOIS-PERRET	16 RUE ANTONIN RAYNAUD	BUREAUX	01/08/2018	COMMERCIAL 3 6 9	100
92300	LEVALLOIS-PERRET	14 PLACE MARIE-JEANNE BASSOT	PARKINGS	28/06/2018	PARKING	0
92310	SEVRES	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	BUREAUX	15/01/2018	COMMERCIAL 3 6 9	637
92310	SEVRES	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	BUREAUX	02/05/2018	COMMERCIAL 3 6 9	2 890
<b>93 - SEINE SAINT-DENIS</b>						
93500	PANTIN	5-13 RUE AUGER	BUREAUX	01/05/2018	COMMERCIAL 6 9	1 062
<b>94 - VAL-DE-MARNE</b>						
94300	VINCENNES	AVENUE DE PARIS	BUREAUX	01/08/2018	COMMERCIAL 3 6 9	145
94300	VINCENNES	AVENUE DE PARIS	COMMERCE	15/10/2018	COMMERCIAL 3 6 9	98
<b>PROVINCE</b>						
06600	ANTIBES	Angle 1ère et 2ème Avenue	COMMERCE	13/08/2018	COMMERCIAL 3 6 9	216
13092	AIX LES MILLES	450 AVENUE GALILEE	BUREAUX	20/02/2018	COMMERCIAL 4 7 9	2 747
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	09/02/2018	COMMERCIAL 3 6 9	121
17430	TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	COMMERCE	08/11/2018	COMMERCIAL 3 6 9	391
18200	SAINT AMAND MONTROND	CENTRE COMMERCIAL R BUSSIÈRE	COMMERCE	01/06/2018	COMMERCIAL 6 9	602
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	COMMERCE	25/05/2018	COMMERCIAL 3 6 9 12	860
44000	NANTES	20 RUE CREBILLON	COMMERCE	29/03/2018	COMMERCIAL 6 9 10	266
59120	LOOS-LEZ-LILLE	220 AVENUE DE LA RECHERCHE	BUREAUX	01/01/2018	COMMERCIAL 3 6 9	11 741
69001	LYON	20 PLACE LOUIS PRADEL	BUREAUX	01/04/2018	COMMERCIAL 3 6 9	200
69800	ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	BUREAUX	01/04/2018	COMMERCIAL 3 6 9	262
69800	ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	BUREAUX	10/12/2018	GARANTIE LOCATIVE	0
69800	ST PRIEST	575/655 ALLEE DES PARCS	BUREAUX	01/05/2018	COMMERCIAL 6 9	529
Total en m <sup>2</sup>						34 324 m <sup>2</sup>
Total loyers entrants en €						5 950 859 €

## Vacances :

La vacance financière en 2018 représente 6,63 millions d'euros à comparer au 7,17 millions d'euros en 2017.

Les efforts de commercialisation sont accompagnés surtout en début d'exercice par des franchises en hausse de 24% passant de +1,96 millions d'euros en 2017 à +2,43 millions d'euros.

La vacance locative du dernier trimestre (1.702 K€) hors franchise (975 K€), est concentrée à hauteur de 60% (584 K€) sur 7 immeubles dont : 9% Meudon, 6% Chartres, 14% Courbevoie - avenue Georges Clémenceau, 14% Paris 15<sup>ème</sup> Villa Thoréton, 5% Romainville, 5% Suresnes - rue de Chevreul et 8% Nantes.

Les lots vacants hors franchises au 31/12/2018 représentent une surface de 23 219 m<sup>2</sup>.

Code Postal	Adresse	Typologie	Vacant	Vente (en m <sup>2</sup> )	Travaux (en m <sup>2</sup> )	Commercialisation en m <sup>2</sup>
<b>PARIS</b>						
75008	HAUSSMANN (174)	Bureaux	306		306	
75008	MATHURINS (40)	Locaux Mixtes	102			102
75011	ROQUETTE (88)	Loc. Commerc.				
75015	LE CAMBRONNE	Commerce	73	73		
75015	VILLA THORETON	Bureaux	1 584			1 584
75015	VAUGIRARD (201-203)	Bureaux	153			153
75018	BOULEVARD NEY	Bureaux	16			
<b>BANLIEUE PARISIENNE</b>						
<b>78 - Yvelines</b>						
78000	VERSAILLES PAROISSE	Commerce	90			90
78100	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	Bureaux	283			283
78180	MONTIGNY MARE AUX SAULES	Bureaux	382			382
78220	VIROFLAY	Bureaux	169			169
<b>91 - Essonne</b>						
91807	BOUSSY ST ANTOINE	Loc. Commerc.	371	371		
<b>92 - Hauts de Seine</b>						
92100	BOULOGNE - ESCUDIER	Bureaux	224			224
92110	CLICHY - RUE DE NEUILLY	Bureaux	131			131
92150	SURESNES - CHEVREUL	Bureaux	720			720
92150	SURESNES HENRI SELLIER (38)	Bureaux	272			272
92240	MALAKOFF	Bureaux	143			143
92300	LEVALLOIS-PERRET - VILLIERS 2 A. BRIAND	Bureaux	295			295
92360	MEUDON	Bureaux	3 730	3 730		
92400	COURBEVOIE - CLEMENCEAU	Bureaux	1 972		1 972	
<b>93 - Seine Saint-Denis</b>						
93160	NOISY - LE STRATEGUE	Bureaux	259			259
93230	ROMAINVILLE	Bureaux	1 138		1 138	
<b>94 - Val de Marne</b>						
94000	CRETEIL ZAC SARRAZINS	Bureaux	561			561
94230	CACHAN	Bureaux	377			377
<b>PROVINCE</b>						
17430	TONNAY-CHARENTE	Loc. Commerc.	2 487			2 487
28000	CHARTRES - PETIT BOUILLON	Bureaux	3 444	3 444		
31300	TOULOUSE ST MARTIN DU TOUCH	Bureaux	197			197
44000	NANTES - CREBILLON/SCRIBE	Commerce	764	-		764
59110	LA MADELEINE - LE TERTIAL	Bureaux	934			934
59640	DUNKERQUE ZAC DU PONT LOBY	Bureaux	435			435
62100	CALAIS	Bureaux	1 036			1 036
62910	EPERLECCQUES	Commerce	115			115
67300	SCHILTIGHEIM	Bureaux	137			137
68100	MULHOUSE COUR DES MARECHAUX	Commerce	337			337
<b>TOTAL VACANCE EN m<sup>2</sup> = 23.219</b>				<b>7 618</b>	<b>3 416</b>	<b>12 186</b>

## Produits immobiliers

Les produits immobiliers sont en hausse de 4,14 % soit 63.962.389,54 € en 2018 à comparer avec 61.420.380,78 € en 2017.

Les revenus locatifs représentent 84,37 % des produits immobiliers avec une hausse des loyers en 2018 de 5,20 % (53.961.951,37 € en 2018 et 51.294.317,01 € en 2017).

Les autres produits sont composés :

- de récupérations de charges, pour un montant de 6.755.706,35 € (6.851.499,27 € en 2017),
- des charges facturées pour 196.856,06 € (19.272,26 € en 2017),
- d'indemnités de remise en état des locaux pour 921.835,76 € (1.210.392,24 € en 2017)
- de reprises de provisions sur travaux pour 2.126.040,00 € (2.044.900,00 en 2017).

## Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 6,18 % à 14.043.062,83 € en 2018 contre 14.968.657,69 € en 2017. Elles se décomposent comme suit :

- les charges ayant leur contrepartie en produits pour 6.755.706,35 € (6.851.499,27 € en 2017)
- les impôts, taxes et assurances non récupérés pour 2.284.857,24 € (2.227.749,69 € en 2017)
- les charges d'entretien du patrimoine locatif pour 1.920.220,04 € (2.162.369,47 € en 2017)
- les travaux de gros entretien pour 1.050.315,73 € (1.981.275,02 € en 2017)
- les dotations aux provisions pour travaux de gros entretien pour 1.894.600,00 € (1.588.040,00 € en 2017)
- les honoraires d'expertises pour 75.661,32 € (79.411,58 € en 2017)
- les contributions sur revenus locatifs pour 33.383,71 € (49.994,12 € en 2017)

Cette baisse est principalement due aux travaux :

- de gros entretien dont le coût (travaux réalisés + dotation à provisions) diminue de 624.399,29 €
- de petit entretien qui baissent de 242.149 €.

## Travaux de gros entretien

## Plan quinquennal années antérieures

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

	Montant provision N-1	Dotation de l'année	Reprise de l'année	Montant provision N
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
2017	2 582 900,00	2 126 040,00	2 582 900,00	2 126 040,00
<b>2018</b>	<b>2 126 040,00</b>	<b>1 894 600,00</b>	<b>2 126 040,00</b>	<b>1 894 600,00</b>

## Plan quinquennal années postérieures

Dotation et reprise de la provision pour gros entretien 2018 en € :

	Total des travaux projetés <sup>(1)</sup>	Dont		Reprise 2018	Dotations 2018	
		Améliorations	Gros entretien	Montants	%	Montants
2018				2 126 040		
2019	24 113 640	23 218 040	895 600		100%	895 600
2020	11 519 760	10 722 260	797 500		80%	638 000
2021	5 709 230	5 368 230	341 000		60%	204 600
2022	4 192 100	3 903 600	288 500		40%	115 400
2023	2 695 000	2 490 000	205 000		20%	41 000
<b>Total</b>	<b>48 229 730</b>	<b>45 702 130</b>	<b>2 527 600</b>	<b>2 126 040</b>	<b>72,60%</b>	<b>1 894 600</b>

<sup>(1)</sup> Les travaux projetés incluent deux grandes composantes :

- d'une part les dépenses de gros entretien planifiées qui représentent des charges sur les exercices à venir et font l'objet de provisions chaque année. Fin 2018, le total prévu sur 5 ans est estimé à 2.527,6 k€ dont 895,6 k€ en 2019, provisionnés à 100 %. Au total la provision en stock est de 1.894,6 k€.
- d'autre part les dépenses envisagées d'amélioration ou d'extension du patrimoine existant, qui représentent 45.702 k€ sur 5 ans dont 23.218 k€ en 2019. Ces dépenses constituent des immobilisations à inscrire au bilan de la SCPI.

## Travaux réalisés ou engagés en 2018

Votre société a consacré 1.341.872 € aux travaux de gros entretien inscrits en charges de l'exercice. Elle a aussi réalisé et payé pour 9.383.099 € de travaux d'amélioration inscrits en immobilisations, comprenant notamment :

- 1.833.895 € de travaux de remise en état de la totalité de l'immeuble de bureaux situé à Boulogne 49 rue d'Aguesseau,
- 1.813.617 € de travaux de remise en état à Romainville
- 1.998.842 € de travaux de reconstruction du passage de la Châtelaine à Nantes
- 556.843 € de travaux de rénovation pour l'immeuble de bureaux situé 20 bis rue Lafayette à Paris.
- 501.733 € de travaux au 6/8 avenue de la Cristallerie à Sèvres.

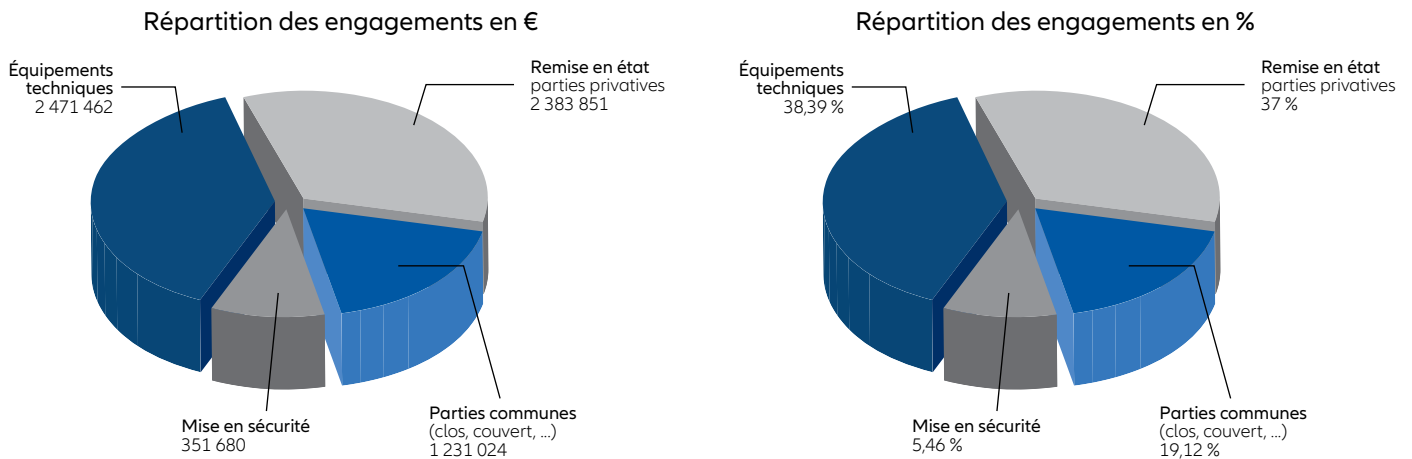
Les principaux chantiers supérieurs à 100 K € en 2018, (avant mises au rebut des éléments remplacés) dont certains se poursuivront sur plusieurs exercices, sont :

Désignation	Adresse	Désignation des travaux en cours	Date acquisition	Travaux immobilisés	Gros entretien	TOTAL DÉPENSES 2018
BOULOGNE BILLANCOURT	127 - 129 RUE D'AGUESSEAU	Rénovation globale des aménagements intérieurs, avec création d'un roof top	17/03/2003	1 814 715	19 180	1 833 895
ROMAINVILLE	110 AVENUE GASTON ROUSSEL	Rénovation du système de chauffage, ventilation et climatisation de l'immeuble	28/03/2014	1 799 970	13 647	1 813 617
NANTES	PASSAGE CREBILLON SCRIBE	Reconstruction du passage commercial de la Châtelaine (fin de travaux)	19/06/1989	1 998 842		1 998 842
PARIS	20 BIS RUE LAFAYETTE	Restructuration complète du bâtiment	01/01/1980	556 843	-	556 843
SEVRES	6/8 AVENUE DE LA CRISTALLERIE	Remise en état des cinq niveaux de bureaux	30/09/2008	428 928	72 805	501 733
ORLY	2 - 10 RUE DES OLIVIERS	Travaux de remise en état des 12 sous-stations de chauffage et remplacement aérothermes	01/06/1994	260 111	190 597	450 708
PARIS	78/80 BOULEVARD NEY	Etude pour le remplacement de la gestion du bâtiment	29/12/2014	8 060	285 185	293 245
COURBEVOIE	2 BOULEVARD GEORGES CLEMENCEAU	Début des travaux de remise en état de l'immeuble.	06/05/2008	221 258	733	221 991
BOULOGNE	49 RUE DE BILLANCOURT	Remise en état des parties privatives (suite à vacance locative) du RDC.	30/09/2008	202 034	15 000	217 034
PARIS	25 RUE DE LIEGE	Remplacement de deux ascenseurs	29/12/2000	131 758	82 356	214 114
LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS	Modernisation et habillage ascenseurs	09/04/2009	160 241	38 009	198 250
BOULOGNE BILLANCOURT	110 - 112 BOULEVARD JEAN JAURES	Remise en état des parties privatives du RDC et R+4	01/05/1994	106 366	68 266	174 632
PARIS	40 BIS RUE CARDINET	Remise en état des parties privatives du R+5	01/12/1977	163 829	5 793	169 622
TONNAY CHARENTE	LIEUDIT LA FRATERNITE	Rénovation des aménagements extérieurs (voiries)	30/09/2005	21 810	138 959	160 769
PARIS	42 RUE DE LISBONNE	Travaux de copropriété - agrandissement de la cabine ascenseur	01/03/1977	148 150	-	148 150
PARIS	38, RUE DES MATHURINS	Remise en état des parties privatives du R+2	03/09/1986	124 632	-6 926	117 706
MONTIGNY LE BRETONNEUX	60 AVENUE DU CENTRE	Rénovation complète de 11 paliers d'ascenseurs	22/12/2014	73 122	35 614	108 736
VINCENNES	AVENUE DE PARIS	Remplacement complet d'un ascenseur	01/03/1982	85 653	17 447	103 100
PARIS	20 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT	Remise en état des parties privatives du R+4	01/07/1976	94 763	5 350	100 113
<b>Dépenses &gt; 100 k€</b>				<b>8 401 084</b>	<b>982 015</b>	<b>9 383 099</b>
<b>Dépenses &lt; 100 k€</b>				<b>845 438</b>	<b>359 857</b>	<b>1 205 295</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>				<b>9 246 522</b>	<b>1 341 872</b>	<b>10 588 394</b>

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

### Répartition des engagements de travaux

(ordres de service hors restructuration du Passage de la Châtelaine à Nantes) :



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

Les certifications et labels thématiques se décomposent comme suit :

Certification		Labels thématiques
Phase construction / rénovation	Phase d'exploitation des immeubles	
<p>Concerne les phases de programmation, conception, réalisation pour les bâtiments neufs ou rénovés</p> <p><b>BREEAM®</b>    <b>NF HOE®</b></p> <p><b>LEED</b>    <b>WELL</b></p>	<p>Distinction des bâtiments selon performance énergétique &amp; environnementale</p> <p><b>BREEAM®</b></p> <p><b>NF HOE®</b></p>	<p>Permettent d'aller au delà de la réglementation</p> <p><b>IBC</b>    <b>NF HOE®</b></p> <p><b>E+C</b>    <b>bioenergy</b></p> <p><b>BBKA</b>    <b>WIRED SCORE</b></p> <p><b>R2S</b></p>

Les opérations de « verdissement » sur des immeubles détenus en pleine propriété > 1.200m<sup>2</sup>, y compris Sèvres 245 m<sup>2</sup>, concernent 36 % du patrimoine immobilier :

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

Actifs concernés		Certification / Labélisation					
		Date	Label	Parties	Scores	Niveau	Observations
LABEL 2013							
110 avenue Gaston Roussel	Romainville	04/11/2013	BIU	P.1 - Bâtiment	58%	Very good	Obtenu 2013
LABEL 2014							
70 rue Marius AUFAN	Levallois-Perret	14/11/2014	BIU	P.1 - Bâtiment	57%	Very good	Obtenu 2014
49 avenue Marceau	Paris 16ème	2014	Breem	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
LABEL 2015							
220 avenue de la Recherche	Loos Lez Lille	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	Breem	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
LABEL 2016							
3 impasse R. Diesel	Mérignac	06/01/2016	BIU	P.1 - Bâtiment	58%	Very good	Obtenu 2016
2-10 rue Nicolas Ledoux	Créteil	28/11/2016	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
LABEL 2017							
450 avenue Galilée	Aix en Provence	11/05/2017	BIU	P.1 - Bâtiment	64%	Very good	Obtenu 2017
655 avenue Galilée	Aix en Provence	11/05/2017	BIU	P.1 - Bâtiment	57%	Very good	Obtenu 2017
78 boulevard Ney	Paris 18ème	23/08/2017	BIU	P.1 - Bâtiment	70%	Excellent	Obtenu 2017
LABEL 2018							
127 rue d'Aguesseau	Boulogne-Billancourt	08/05/2018	BIU	P.1 - Bâtiment	59%	Very Good	Obtenu 2018

## 2 - Dossiers en phase finale de labélisation (7,7% de la masse locative)

Actifs concernés		Certification / Labélisation					
		Date	Label	Parties	Scores	Niveau	Observations
LABEL 2018 en cours							
60 avenue du Centre	Montigny	2018	BIU	P.1 - Bâtiment			Labellisation 2018
191/193 cours Lafayette	Lyon	2018	BIU	P.1 - Bâtiment	-	-	Labellisation 2018
21 rue Eugène Thomas	Kremlin-Bicêtre	2018	BIU	P.1 - Bâtiment	-	-	Labellisation 2018
LABEL 2019 en cours							
Rue Scribe / Rue Crébillon	Nantes	2019	BIU	P.1 - Bâtiment			Labellisation 2019
83/85 Rue de Patay	Paris 13	2019	BIU	P.1 - Bâtiment			Labellisation 2019
10 Rue de Chevreur	Suresnes	2019	BIU	P.1 - Bâtiment			Labellisation 2019



## NANTES, finalisation de la reconstruction du passage de la chatelaine apres sinistre

Les travaux de reconstruction du passage de la Chatelaine reliant dans le centre de Nantes les rues Scribe et Crébillon, commencés en 2016, ont été achevés le 15 février 2018. Les premiers locataires ont occupé les lieux à compter du second trimestre 2018. Le taux d'occupation atteint actuellement est de 62%. Le reste des surfaces à louer est en cours de commercialisation.



## Résultat de l'activité immobilière

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 49.919.326,71 € à comparer à 46.451.723,09 €, soit une progression de 7,46 %.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.219.105,51 € (166.695,47 € en 2017). L'essentiel, soit 816.772 €, résulte d'une reprise de provisions pour risques, concernant l'immeuble de Nantes, venue en déduction de l'indemnité d'assurances perçue après le sinistre de Nantes devenu sans objet.

### Charges d'exploitation

#### Procédures et contentieux

Les procédures contentieuses concernent :

- celles relevant de la gestion courante des locataires (impayés, réajustement de loyers...)
- une contestation relative à l'acquisition de l'immeuble situé rue de la Brèche aux Loups à Paris 12<sup>ème</sup> initiée par un candidat acquéreur n'ayant pas été retenue lors de la transaction.
- Des réclamations des locataires évincés après le sinistre de Nantes, couvertes par le contrat d'assurance.

#### Créances douteuses

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

L'exercice 2018 se traduit par un coût net de 185.458,00 € (313.245,93 € en 2017), représentant 0,23 % des loyers (0,61 % en

2017). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions en matière de recouvrement, reste satisfaisant dans le contexte économique actuel. Il se décompose comme suit :

- charges dotations nouvelles pour 276.922,35 € (447.743,75 € en 2017) et passage en pertes définitives préalablement provisionnées 310.864,55 € (2.290,99 €)
  - produits : reprises de provisions de 402.329,01 € (136.788,81 €) concernant des créances récupérées ou pertes définitives.
- Le stock de provisions au bilan est de 1.373.580,25 € (1.498.986,91 € en 2017), en baisse de 125.406,66 €.

#### Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses ont augmenté de 7,32 %, passant de 6.019.279,76 € en 2017 à 6.459.933,95 € en 2018. Outre les honoraires de gestion pour 5.396.195,14 € (5.129.558,7 € en 2017), les principaux éléments sont les honoraires de location pour 666.800,75 € (590.102,29 €), les honoraires des commissaires aux comptes pour 86.360,00 €, les frais de dépositaires pour 82.991,72 €, les dépenses pour rapports annuels et frais d'assemblées pour 70.361,80 €.

#### Résultat d'exploitation

La perte d'exploitation de 5.517.750,79 € est en diminution de -12,42 %, par rapport à 6.300.328,04 € en 2017. Pour mémoire, la présentation d'un résultat d'exploitation distinct d'un résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

## Résultat financier

Les produits financiers s'élèvent à 373.324,495 € (610.151,78 € en 2017), il s'agit essentiellement des dividendes sur les titres de participation sur immobilier indirect (400.000 €), compensés par une annulation d'intérêts de retard constatés en 2016 (26.675,51 €) et contestés par le locataire. Le résultat financier est en baisse de 39 % par rapport à 2017, ceci s'expliquant par l'impact négatif d'une cession immobilière de l'OPCI Tikéhou Property I dont Allianz Pierre détient 7,4% des parts.

Le résultat financier de l'exercice s'élève à 372.974,95 €

## Résultat exceptionnel

Les charges exceptionnelles, pour un montant de 16.474.641,46 €, sont composées essentiellement de la commission de souscription pour 12.931.130,00 € et des frais et droits d'enregistrements sur acquisitions d'immeubles pour 3.014.156,13 €. Elles sont compensées par les produits exceptionnels de transfert de charges sur les primes d'émission concernant les commissions de souscription pour 13.008.717,29 € et les primes d'acquisition pour 3.014.156,13 €.

#### Autres charges exceptionnelles

Les autres charges exceptionnelles comprennent une dotation pour risques exceptionnels à hauteur de 200.000,00 €. Elle concerne le montant des risques liés à une réclamation d'un locataire sur base de d'un récent revirement de jurisprudence en matière de rédaction de clauses d'indexation de loyers. Compte tenu de l'incertitude quant à l'issue du litige, les parties ont conclu une transaction début 2019 pour le tiers du montant réclamé. C'est l'objet de la provision de 200.000,00 € inscrite en charges exceptionnelles

## Résultat net

Le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 44.358.174,96 € (40.862.095,79 € en 2017), soit une hausse de 8,56 %.

Le résultat par part s'établit à **13,47 €** en 2018, sur la base du nombre de parts en jouissance sur l'année soit une moyenne de 3.293.107 parts, à comparer à 13,05 € (3.112.104 parts en jouissance moyenne en 2017), soit une progression de 3,22 %.

## Acomptes versés sur le dividende 2018

La distribution d'acompte total atteint un montant de 46.835.693,43 € (14,19 € par part), répartie comme suit :

- 13,47 € par part de distribution sur résultat, sur la base du nombre de parts en jouissance moyenne de 3.293.107, pour un montant de 44.358.174,96 €
  - 0,54 € par part, distribution sur report à nouveau (nombre de parts en jouissance du dernier trimestre 2018 : 3.375.968), pour un montant de 1.826.339,85 €.
  - 0,18 € par part, distribution sur réserve de plus-values de cession (nombre de parts effectif au 31/12/2018 : 3.617.659), pour un montant de 651.178,62 €.
- Après distribution, le report à nouveau s'établira à 8.606.574,50 €.

	Dividende / valeur de marché 2018 (sur base du prix acquéreur) DVM	Evolution du prix moyen de la part du 01/01/2018 au 31/12/2018 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,25 %	1,18 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux	4,18 %	0,80 %

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.

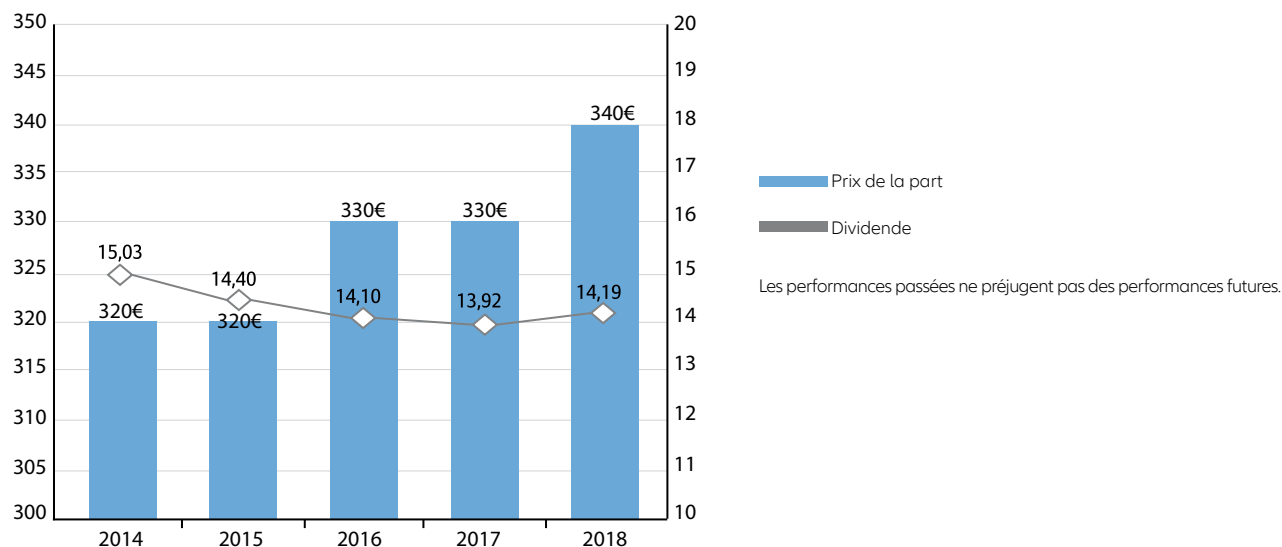
## Affectation du résultat

- Le résultat net de l'exercice 2018, soit 44.358.174,96 €
  - majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 10.432.914,45 €
- 
- Donne un résultat distribuable de 54.791.089,41 €

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

- Au titre du dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat à concurrence de 46.184.514,91 €
- Au report à nouveau 8.606.574,50 €

## Évolution des dividendes et du prix de souscription sur les 5 derniers exercices :



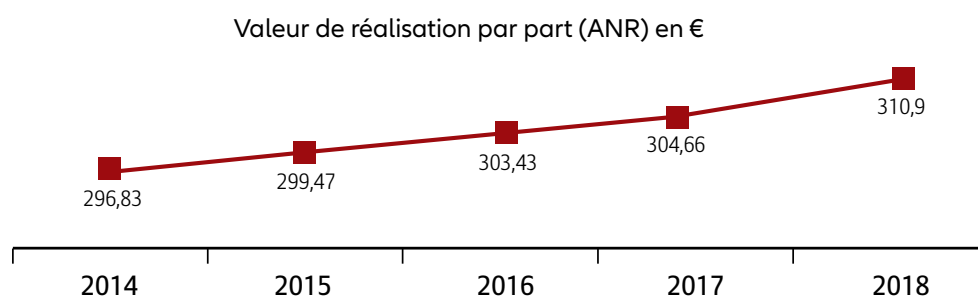
## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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 31/12/2018	Montant par part au 31/12/2018	Rappel : montant global au 31/12/2017	Rappel : montant par part au 31/12/2017
Valeur des placements immobiliers	806 127 763	222,83	773 481 960	234,05
Valeur nette des autres actifs	79 648 091	22,02	42 779 309	12,94
<b>Valeur comptable</b>	<b>885 775 854</b>	<b>244,85</b>	<b>816 261 269</b>	<b>246,99</b>
Valeur vénale hors droits hors taxes	1 045 078 612	288,88	964 056 497	291,71
Valeur nette des autres actifs	79 648 091	22,02	42 779 309	12,94
<b>Valeur de réalisation <sup>(1)</sup></b>	<b>1 124 726 703</b>	<b>310,90</b>	<b>1 006 835 806</b>	<b>304,66</b>
Droits (7,39 %)	76 336 434	21,10	68 271 550	20,66
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	133 451 460	36,89	119 456 373	36,15
<b>Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup></b>	<b>1 334 514 597</b>	<b>368,89</b>	<b>1 194 563 729</b>	<b>361,46</b>

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2018. Elle augmente de 2,05 %.

<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 2018.



## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2019 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

La valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au titre du 1er janvier 2019 :

Ratio	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
92,11 %	306,00	281,86

## 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 gestion sur retraits ou cessions <sup>(1)</sup> (en € HT)
2014	73 646	2,74 % <sup>(1)</sup>	117	1 mois	-
2015	71 343	2,4 % <sup>(2)</sup>	0	1 mois	-
2016	68 159	2,34 % <sup>(3)</sup>	0	1 mois	-
2017	83 362	2,66 % <sup>(4)</sup>	0	1 mois	-
2018	74 433	2,05 % <sup>(5)</sup>	4	1 mois	-

<sup>(1)</sup> nombre de parts au 31/12/2014 : 2 683 325 - <sup>(2)</sup> nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748 - <sup>(3)</sup> nombre de parts au 31/12/2016 : 3 137 199

<sup>(4)</sup> nombre de parts au 31/12/2017 : 3 304 803 - <sup>(5)</sup> nombre de parts au 31/12/2018 : 3 617 659 - <sup>(6)</sup> avant rétrocessions aux réseaux de distribution

## Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	301,56	296,83	299,47	303,43	304,66	310,9
Prix d'exécution frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier ou de souscription (en €) <sup>(1)</sup>	324,06	320,00	320,00	330,00	330,00	340,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année (en €) <sup>(2)</sup>	320,00	320,00	322,86	330,00	333,33	
Prix de retrait moyen de l'année (en €) <sup>(3)</sup>	288,00	288,00	291,00	297,00	300,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	15,03	14,40	14,10	13,92	14,19	
- dont report à nouveau				0,25	0,57	
- dont distribution de plus-value (en €)	-	1,20	0,75	0,75	0,18	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(4)</sup>	4,70	4,50	4,37	4,22	4,24	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	3,4	3,23	2,61	3,19	2,88	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	3,5	2,81	2,64	3,16	2,35	

<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 €, puis à 340 € le 01/09/2018.

<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.

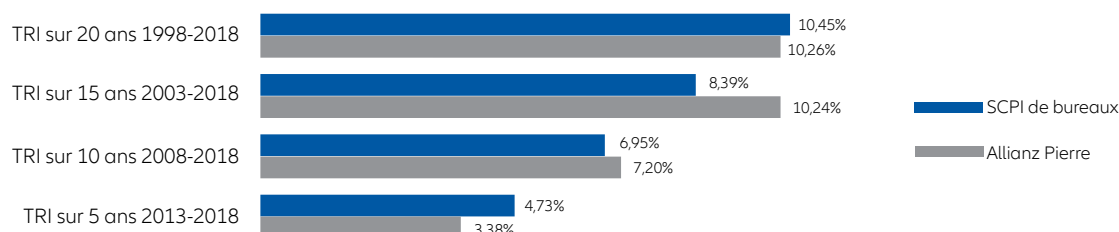
<sup>(4)</sup> Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

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 2018, passant de 304,66 € à 310,90 € (+ 2,05 %).
- le prix de retrait, fixé depuis le 1er septembre 2018 à 306 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2018, 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 2019

L'année 2019 a commencé avec des fonds propres disponibles presque entièrement investis du fait d'un projet d'acquisition pour un montant supérieur à 60 millions d'euros concrétisé en février.

Dans un contexte marqué par la bonne tenue des loyers de bureaux mais aussi par une demande plus exigeante, la remontée du taux d'occupation restera une priorité pour confirmer l'inversion de tendance observée fin 2018.

A cet effet, outre les efforts de commercialisation, la poursuite de l'amélioration de la qualité du patrimoine et son adaptation aux formes actuelles d'occupation seront recherchées avec des prévisions de travaux ambitieuses. La réalisation de ces prévisions reste toutefois conditionnée par des facteurs tels que les situations locatives ou des contraintes juridiques.

Les équipes d'investissement devraient être à nouveau fortement sollicitées compte tenu de l'attrait toujours fort des placements immobiliers.

Enfin, l'analyse des charges et les actions pour limiter leur progression resteront un objectif constant des équipes de gestion.

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
<b>Fonds collectés</b>			
- Capital + prime d'émission	741 606 623	106 935 518	848 542 141
- 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	144 395 179	33 117 608	177 512 787
Réserve sur éléments d'actifs remplacés	-4 524 235	-1 910 815	-6 435 050
Plus-values sur cessions immeubles	32 535 528	-19 488 330	13 047 198
Report à nouveau 2018	10 538 993	-106 079	10 432 914
Commission de Souscription	-		-
Achat d'immeubles	-876 561 561	-66 768 712	-943 330 273
Titres de participation	-11 213 705		-11 213 705
Travaux immobilisés	-32 227 914		
- Travaux effectués sur 2018		-9 676 921	
- Reclassement acquisition Nantes		10 713 661	-31 191 174
Prélèvements sur prime d'émission	-80 704 020	-16 022 873	-96 726 893
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>43 237 950</b>	<b>36 793 058</b>	<b>80 031 008</b>

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	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	18,32	98,40%	18,48	97,79%	16,40	98,48%	16,49	98,77%	16,45	99,32%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,29	1,56%	0,41	2,18%	0,24	1,43%	0,19	1,15%	0,12	0,73%
Produits divers	0,01	0,04%	0,01	0,03%	0,01	0,08%	0,01	0,08%	-0,01	-0,05%
<b>TOTAL revenus</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>16,56</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,86	9,99%	1,84	9,75%	1,64	9,84%	1,65	9,87%	1,64	9,90%
Autres frais de gestion	0,50	2,69%	0,47	2,47%	0,39	2,34%	0,52	3,10%	0,57	3,44%
Frais d'augmentation de capital	4,37	23,46%	3,58	18,93%	3,09	18,58%	2,66	15,94%	3,93	23,71%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,87	10,02%	2,16	11,44%	1,30	7,80%	1,31	7,83%	0,88	5,31%
Charges locatives non récupérées	0,53	2,85%	0,62	3,27%	0,49	2,91%	0,55	3,30%	0,60	3,61%
<b>Sous-total charges externes</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>	<b>7,61</b>	<b>45,97%</b>
Charges exceptionnelles	1,66	8,92%	1,14	6,01%	1,88	11,27%	0,74	4,41%	0,92	5,56%
Produits exceptionnels	6,17	33,16%	4,74	25,10%	5,17	31,06%	3,82	22,89%	5,16	31,14%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,05%
- autres (travaux à étaler)										
Charges financières										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	0,01	0,06%	-0,08	-0,44%	-0,01	-0,05%	-0,15	-0,88%	-0,07	-0,42%
- autres	0,07	0,37%	-0,04	-0,20%	0,14	0,85%	0,10	0,60%	-0,23	-1,36%
<b>Sous-total charges internes</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>-4,52</b>	<b>34,97%</b>
<b>TOTAL charges</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>3,09</b>	<b>18,66%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</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>	<b>13,47</b>	<b>81,34%</b>
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	0,11	0,61%	-0,53	-2,79%	-0,01	-0,05%	0,75	4,52%	-0,54	-3,26%
Variation autres réserves (mises au début d'éléments d'actifs)							-1,45	-8,71%	-0,58	-3,50%
Résultats distribués avant prélèvement libératoire <sup>(4)</sup>	13,81	74,17%	14,40	76,20%	13,85	77,51%	13,16	78,86%	14,01	84,60%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire <sup>(5)</sup>	1,20	6,44%	-	-	0,75	4,35%	0,75	4,49%	0,18	1,09%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,01	80,58%	14,40	76,20%	14,10	81,87%	13,91	83,35%	14,19	85,69%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,94	80,24%	14,22	75,25%	13,99	81,25%	13,92	83,37%	14,15	85,45%

<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> Depuis la réouverture du capital en 2012, le nombre des parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts en jouissance sur l'année civile. Ce nombre est obtenu en divisant le montant du dividende total versé par la SCPI au titre de l'année par le dividende versé au titre de 2018 pour une part.

## 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 2018 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 31/12/2018, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 91% et est de 100% selon la méthode de l'engagement.





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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2018

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

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

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

### I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les autres actifs et passifs d'exploitation** :
  - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisation actif 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 régularisation passif notamment les produits constatés d'avance.

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

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

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

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

### III – État hors-bilan.

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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2018

### IV – Compte de résultat.

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

#### + Résultat de l'activité immobilière :

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

#### + Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité immobilière

« Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement soit indirectement, mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :

- produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;
- charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière.

#### + Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. »

#### + Résultat exceptionnel

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

#### = Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

### V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2018

	Valeurs bilantielles 2018	Valeurs estimées 2018	Valeurs bilantielles 2017	Valeurs estimées 2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
• Terrains et constructions locatives	795 756 295,71	1 026 282 884,00	763 113 614,01	945 069 000,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 252 362,80	6 590 000,00	1 280 681,24	7 000 000,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
• Gros entretien	-1 894 600,00		-2 126 040,00	
• Autres provisions pour risques et charges	-200 000,00			
<b>TOTAL I</b>	<b>794 914 058,51</b>	<b>1 032 872 884,00</b>	<b>762 268 255,25</b>	<b>952 069 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
• Immobilisations non contrôlées	11 213 704,57	12 205 728,00	11 213 704,57	11 987 497,06
<b>TOTAL II</b>	<b>11 213 704,57</b>	<b>12 205 728,00</b>	<b>11 213 704,57</b>	<b>11 987 497,06</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
• Immobilisations financières autres que participations	213 639,86	213 639,86	214 683,63	214 683,63
<b>Créances</b>				
• Locataires et comptes rattachés	3 970 196,73	3 970 196,73	5 393 594,57	5 393 594,57
• Autres créances	19 643 553,56	19 643 553,56	7 234 790,07	7 234 790,07
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 373 580,25	-1 373 580,25	-1 498 986,91	-1 498 986,91
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
• Valeurs de placement				
• Autres disponibilités	97 450 295,48	97 450 295,48	66 918 837,29	66 918 837,29
<b>TOTAL III</b>	<b>119 904 105,38</b>	<b>119 904 105,38</b>	<b>78 262 918,65</b>	<b>78 262 918,65</b>
<b>Dettes</b>				
• Dettes financières	-10 356 944,30	-10 356 944,30	-10 334 558,71	-10 334 558,71
• Dettes d'exploitation	-11 660 101,14	-11 660 101,14	-7 784 436,66	-7 784 436,66
• Dettes diverses	-15 289 507,87	-15 289 507,87	-13 183 582,27	-13 183 582,27
<b>TOTAL IV</b>	<b>-37 306 553,31</b>	<b>-37 306 553,31</b>	<b>-31 302 577,64</b>	<b>-31 956 110,76</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges constatées d'avance	675 291,82	675 291,82	1 028 688,46	1 028 688,46
• Produits constatés d'avance	-3 624 753,17	-3 624 753,17	-5 209 719,80	-5 209 719,80
<b>TOTAL V</b>	<b>-2 949 461,35</b>	<b>-2 949 461,35</b>	<b>-4 181 031,34</b>	<b>-4 181 031,34</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>885 775 853,80</b>		<b>816 261 269,49</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 124 726 702,72</b>		<b>1 006 062 014,24</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	505 634 859,00		47 866 968,00	553 501 827,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	235 971 763,73		59 068 550,00	295 040 313,73
Prélèvement sur prime d'émission	-80 704 019,83		-16 022 873,42	-96 726 893,25
<b>PRIME DE FUSION</b>				
	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99			-8 377 678,99
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
	32 535 527,58	-2 478 602,25	-17 009 727,49	13 047 197,84
<b>RESERVES SUR ELEMENTS D'ACTIFS REMPLACES</b>				
	-4 524 235,30		-1 910 814,31	-6 435 049,61
<b>REPORT À NOUVEAU</b>				
	10 538 993,11	-106 078,66		10 432 914,45
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	40 862 095,79	-40 862 095,79	44 358 174,96	44 358 174,96
Acomptes sur distribution	-43 446 776,70	43 446 776,70	-46 835 693,43	-46 835 693,43
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>816 261 269,49</b>	<b>-</b>	<b>69 514 584,31</b>	<b>885 775 853,80</b>

## Engagement hors bilan

Néant.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2018

	2018	2017
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	53 961 951,37	51 294 317,01
. Produits ayant leur contrepartie en charges	6 755 706,35	6 851 499,27
. Charges facturées	196 856,06	19 272,26
. Produits annexes	921 835,76	1 210 392,24
. Reprise provisions travaux	2 126 040,00	2 044 900,00
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>63 962 389,54</b>	<b>61 420 380,78</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	6 755 706,35	6 851 499,27
. Impôts et taxes non récupérés	2 284 857,24	2 227 749,69
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 920 220,04	2 162 369,47
. Gros travaux	1 050 315,73	1 981 275,02
. Dotation aux provisions pour travaux	1 894 600,00	1 588 040,00
. Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	28 318,44	28 318,44
. Autres charges immobilières	109 045,03	129 405,80
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>14 043 062,83</b>	<b>14 968 657,69</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>49 919 326,71</b>	<b>46 451 723,09</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Reprise de provisions pour créances douteuses	402 329,01	136 788,81
. Reprise de provisions risques d'exploitation	816 772,00	
. Autres produits	4,50	29 906,66
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 219 105,51</b>	<b>166 695,47</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la Société de gestion	5 396 195,14	5 129 558,70
. Diverses charges d'exploitation	802 901,12	642 255,43
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	276 922,35	447 743,75
. Autres charges	260 837,69	247 465,63
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>6 736 856,30</b>	<b>6 467 023,51</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-5 517 750,79</b>	<b>-6 300 328,04</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers	373 324,49	610 151,78
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>373 324,49</b>	<b>610 151,78</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières	349,54	4 131,42
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>349,54</b>	<b>4 131,42</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>372 974,95</b>	<b>606 020,36</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels	35 392,13	7 588,84
. Transfert de charges	16 022 873,42	10 674 316,43
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>16 058 265,55</b>	<b>10 681 905,27</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles	16 474 641,46	10 577 224,89
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>16 474 641,46</b>	<b>10 577 224,89</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-416 375,91</b>	<b>104 680,38</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>44 358 174,96</b>	<b>40 862 095,79</b>

# Annexe

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

#### Placements immobiliers

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

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

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 des terrains et constructions locatives et 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.

# Annexe

## Provisions pour gros entretien - Principes généraux

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

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

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

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

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

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

Les provisions pour gros entretien 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.

## 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 2018, est présenté en page 21 du rapport annuel.

## 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

Cf. tableau de Composition du patrimoine p.10

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

Cf. tableau de Composition du patrimoine p.10

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2018		2017	
Valeur nette comptable		797 008 658,51		764 394 295,25
Coût historique	791 525 723,69		754 651 491,24	
Constructions en cours	4 230 572,02		8 462 122,77	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	-463 908,24		-435 589,80	
Valeur actuelle (selon les expertises)		1 032 872 884,00		952 069 000,00

ETAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	Exercice N-1 31 décembre 2017	Acquisitions	Cessions	Elements d'actifs remplacés
Immobilisations locatives	764 829 885,05	65 731 971,29	-31 178 475,28	-1 910 814,31
Valeur hors amortissements	764 829 885,05			
Valeur brute des titres de participation	11 867 237,69			
Montant non appelé sur OPCI Primavera	-653 533,12			
Valeur nette des titres de participation	11 213 704,57			

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	Exercice N-1 31 décembre 2017	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2018
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	435 589,80	28 318,44		463 908,24
Provision pour créances douteuses	1 498 986,91	276 922,35	402 329,01	1 373 580,25
Provision pour gros entretien <sup>(1)</sup>	2 126 040,00	1 894 600,00	2 126 040,00	1 894 600,00
Provision pour risques et charges <sup>(2)</sup>		200 000,00		200 000,00

<sup>(1)</sup> La provision annuelle pour gros entretien est comptabilisée par immeuble selon un plan quinquennal de travaux.

Les 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.

<sup>(2)</sup> La provision pour risques et charges représente une indemnité forfaitaire à régler à CEGEDIM, locataire rue d'Aguesseau à Boulogne, suite au règlement transactionnel d'un litige sur la clause de révision du loyer.

#### Immobilisations financières contrôlées

Néant.

#### Immobilisations financières non contrôlées

Titres	Nombre de parts	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
TIKEHAU REAL PROPERTY I	1000	10 000 000,00	11 001 220,00				7,41%
OPCI PRIMAVERA	18,3422	1 213 704,57	1 204 507,70	26 860 902,55	-50 373,25	26 810 529,30	4,49%

## Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2018		2017	
Immobilisations financières autres que participations		213 639,86		214 683,63
Fonds de Roulement Syndics	213 639,86		214 683,63	

CRÉANCES	2018		2017	
Locataires et comptes rattachés		3 970 196,73		5 393 594,57
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 373 580,25		-1 498 986,91
<b>Autres créances</b>		19 643 553,56		7 234 790,07
Taxes et TVA sur factures à récupérer	4 940 912,99		585 862,55	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	4 256 125,35		3 116 236,14	
Dividendes sur titres de participation	100 000,00		120 000,00	
Soldes débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	1 516,35		126 086,00	
Soldes débiteurs des comptes de Notaires	6 405 267,49		2 000 000,00	
Soldes débiteurs des souscripteurs	3 939 731,38		1 286 605,38	
	<b>Total</b>	<b>22 240 170,04</b>	<b>Total</b>	<b>11 129 397,73</b>

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2018		2017	
Placements à échéance 3 mois		-		-
Placements à échéance plus de 4 mois		-		-
Disponibilités		97 450 295,48		66 918 837,29
	<b>Total</b>	<b>97 450 295,48</b>	<b>Total</b>	<b>66 918 837,29</b>

DETTES	2018		2017	
<b>Dettes financières</b>				
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires		10 356 944,30		10 334 558,71
<b>Dettes d'exploitation</b>		11 660 101,14		7 784 436,66
Fournisseurs à payer	8 729 776,64		5 258 554,43	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	-		-	
Société de gestion	2 059 511,56		1 880 193,81	
TVA sur factures non encore encaissées	171 873,95		262 814,79	
Charges sociales à décaisser	-		-	
Dossiers sinistres en cours	282 262,10		225 782,64	
Comptes des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	416 676,89		157 090,99	
<b>Dettes diverses</b>		15 289 507,87		13 183 582,27
Retraits de parts de décembre 2018 à régler aux associés	591 085,35		1 516,35	
Solde de l'acompte du 4 <sup>e</sup> trimestre à régler	13 492 247,58		11 810 863,80	
Dividendes à régulariser	1 094 990,16		871 985,97	
Impôts et taxes à décaisser	111 184,78		499 216,15	
	<b>Total</b>	<b>37 306 553,31</b>	<b>Total</b>	<b>31 302 577,64</b>

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 1.087.226,94 €
- divers 7.763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2018		2017	
Travaux à charge des locataires en 2018 <sup>(1)</sup>		675 291,82		1 028 688,46
Indemnité et loyers perçus d'avance <sup>(2)</sup>		3 624 753,17		5 209 719,80

<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 pour 639 579,12 €, et de Cachan pour 35 172,70 €.

<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 70 000 €, ainsi que tous les loyers versés d'avance concernant l'année 2019, pour 3 554 753,17 €.

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2018		2017	
<b>Capital</b>				
- Augmentation du Capital de 312 856 parts en 2018		47 866 968,00		25 643 412,00
- Augmentation de la Prime d'Emission de 312 856 parts en 2018		59 068 550,00		32 416 854,00
<b>Prélèvement 2018 sur prime d'émission</b>		-16 022 873,42		-10 674 316,43
- Commissions de souscription	-13 008 717,29		-8 381 260,53	
- Frais d'acquisition	-3 014 156,13		-2 293 055,90	
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		-17 009 727,49		3 057 064,88
- Levallois Rivay	702 695,01			
- Velizy Espace	-1 599 794,10			
- Jouy en Josas	-1 483 120,81			
- Bièvres Plaine de Gizey	-1 082 189,59			
- Mulhouse	-1 020 095,53			
- Lille Nouveau Siècle	1 232 932,61			
- Pont Sainte Marie	-13 760 155,08			
Réserves sur éléments d'actif remplacés		-1 910 814,31		-4 524 235,30
Report à nouveau <sup>(1)</sup>				2 269 100,00
Résultat de l'exercice		44 358 174,96		40 862 095,79
Acompte sur distribution <sup>(2)</sup>		-46 835 693,43		-43 446 776,70
	<b>TOTAL</b>	<b>69 514 584,31</b>	<b>TOTAL</b>	<b>45 603 198,24</b>

<sup>(1)</sup> Le mouvement du report à nouveau 2017 représente pour 2 269 100 € l'affectation d'une partie de la provision pour grosses réparations 2016 devenue sans objet.

<sup>(2)</sup> Les acomptes sur distribution sont constitués à hauteur de 46 184 514,81 € de sommes prélevées sur le résultat et le report à nouveau distribuables d'une part, et de 651 178,62 € prélevés sur la réserve de plus-values immobilières d'autre part.

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2018		2017	
<b>Loyers</b>		53 961 951,37		51 294 317,01
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		6 755 706,35		6 851 499,27
- Refacturation impôts fonciers	5 027 594,70		5 157 293,81	
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 514 609,98		1 515 319,31	
- Refacturation assurances	213 501,67		178 886,15	
<b>Refacturation de charges forfaitaires et divers</b>		196 856,06		19 272,26
<b>Produits annexes</b>				
- Indemnités de loyers et de remise en état des locaux		921 835,76		1 210 392,24
<b>Reprise de provisions pour gros entretien <sup>(1)</sup></b>		2 126 040,00		2 044 900,00
<b>TOTAL I : Produits Immobiliers</b>		<b>63 962 389,54</b>		<b>61 420 380,78</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>				
Impôts et charges refacturés aux locataires		6 755 706,35		6 851 499,27
<b>Impôts, taxes, et assurances non récupérés</b>		2 284 857,24		2 227 749,69
- Impôts fonciers	941 406,88		1 018 977,83	
- Taxes sur les bureaux	441 461,99		314 057,03	
- CVAE	736 225,48		638 924,96	
- TVA non récupérable	146 839,26		166 422,37	
- Assurances non récupérées	18 923,63		88 480,50	
- Taxe sur les logements vacants			887,00	
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 920 220,04		2 162 369,47
Gros entretien selon plan pluriannuel		1 050 315,73		1 981 275,02
Dotation aux provisions pour gros entretien selon plan pluriannuel		1 894 600,00		1 588 040,00
Dotation amortissements des immobilisations corporelles		28 318,44		28 318,44
Honoraires d'expertises		75 661,32		79 411,68
Contribution sur les revenus locatifs		33 383,71		49 994,12
<b>TOTAL II : Charges Immobilières</b>		<b>14 043 062,83</b>	<b>TOTAL</b>	<b>14 968 657,69</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>		<b>49 919 326,71</b>		<b>46 451 723,09</b>

Produits de l'activité immobilière	2018		2017	
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise de provisions pour créances douteuses		402 328,88		136 788,81
<b>Autres produits</b>		816 776,63		29 906,66
- Reprise de provisions devenues sans objet	816 772,00		29 838,00	
- Divers	4,63		68,66	
<b>TOTAL I : Produits d'Exploitation</b>		<b>1 219 105,51</b>		<b>166 695,47</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		<b>6 476 018,61</b>		<b>6 219 557,88</b>
- Rémunération de la Société de Gestion	5 347 192,16		5 111 919,91	
- Rémunération des gérants extérieurs	49 002,98		17 638,79	
- Honoraires divers	136 100,37		52 153,14	
- Honoraires de location	666 800,75		590 102,29	
- Provisions pour créances douteuses	276 922,35		447 743,75	
<b>Autres charges</b>		<b>260 837,69</b>		<b>247 465,63</b>
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	169 351,72		155 405,38	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	70 361,80		60 113,77	
- Cotisations diverses	21 118,10		31 945,08	
- Autres charges	6,07		1,40	
<b>TOTAL II : Charges d'Exploitation</b>		<b>6 736 856,30</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 467 023,51</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-5 517 750,79</b>		<b>-6 300 328,04</b>

	2018		2017	
<b>Produits financiers</b>		373 324,49		610 151,78
- Produits sur titres de participation	400 000,00		597 000,00	
- Intérêts de retard	-26 675,51		13 151,78	
<b>TOTAL I : Produits Financiers</b>		<b>373 324,49</b>		<b>610 151,78</b>
<b>Charges Financières</b>		349,54		4 131,42
- Frais bancaires	349,54		4 131,42	
<b>TOTAL II : Charges Financières</b>		<b>349,54</b>		<b>4 131,42</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>372 974,95</b>		<b>606 020,36</b>

<b>Produits exceptionnels</b>				
- Indemnités assurance		35 392,13		
- Reprises de provisions devenues sans objet				7 588,84
- Transfert de charges		16 022 873,42		10 674 316,43
. Frais d'acquisition	3 014 156,13		2 293 055,90	
. Commissions de souscriptions	12 931 130,00		8 281 878,00	
. TVA non récupérable afférente aux souscriptions	77 587,29		99 382,53	
<b>TOTAL I : Produits Exceptionnels</b>		<b>16 058 265,55</b>		<b>10 681 905,27</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		16 474 641,46		10 577 224,89
- Pertes sur créances irrécouvrables	310 864,55		2 290,99	
- Commissions de souscriptions	12 931 130,00		8 281 878,00	
- Frais et droits sur acquisitions	3 014 156,13		2 293 055,90	
- Indemnité forfaitaire révision loyers CEGEDIM	200 000,00			
- Régularisation provisions exercices antérieurs	18 490,78			
<b>TOTAL II : Charges Exceptionnelles</b>		<b>16 474 641,46</b>		<b>10 577 224,89</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>-416 375,91</b>	<b>TOTAL</b>	<b>104 680,38</b>

<b>RESULTAT NET</b>		<b>44 358 174,96</b>		<b>40 862 095,79</b>
---------------------	--	----------------------	--	----------------------

# Annexe

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2018
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société gérante	5 347 192,16
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société gérante	12 931 130,00
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société gérante	303 166,66

## Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

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

Au sein de la société 10 collaborateurs (9 en équivalent temps plein) ont été identifiés comme preneurs de risque en 2018 (compte tenu du départ en retraite d'une personne et de son remplacement).

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité notamment au niveau des rémunérations et en particulier des rémunérations variables 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.

Les rémunérations versées par la société de gestion à son personnel, en 2018, figurent sur le tableau ci-après :

	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein)	Rémunération totale perçue en 2018 (€) <sup>(2)</sup>	Primes variables payées en 2018 au titre de 2017 (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion et Personnel détaché	39	2 841 745 €	360 411 €
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	1 324 293 €	227 892 €

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

<sup>(2)</sup> Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

# 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 2018 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 47.866.968,00 €.

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 2017, les 15 novembre 2018 et 20 mars 2019.

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

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

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2018.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2018 un résultat de 44.358.174,96 € soit une hausse de 8,56 % par rapport à 2017.

Ce résultat est permis par la conjugaison des efforts d'investissement et de gestion :

- Progression du taux d'occupation financier, certes favorisée par une embellie sur le marché locatif parisien mais aussi par l'action intensive de commercialisation,
- Progression corrélative des produits, renforcée par l'accélération en 2018 de l'investissement des sommes collectées puisque votre société aborde 2019 avec des fonds propres presque totalement utilisés compte tenu des acquisitions déjà décidées qui se sont concrétisées en début d'année,
- Attention portée aux besoins des locataires et à l'amélioration du parc existant, avec des dépenses en augmentation.

Le résultat par part s'élève à 13,47 € à comparer à 13,05 € en 2017 (+3,22 %).

Ce résultat autorise une distribution de 14,19 € par part composée d'un dividende de 14,01 € par part en jouissance, à laquelle s'ajoute un reversement de plus-values réalisées sur cessions à hauteur de 0,18 € par part, soit au total un versement aux associés de 46.835.693,43 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (244,85 €), de réalisation (310,90 €) et de reconstitution (368,89 €) de la part. Ces valeurs qui servent de référence à la détermination des prix, ont permis de porter le prix de souscription sur le marché primaire à 340 € à partir du 1er septembre (330 € précédemment) et le prix de retrait à 306 € à partir du 1er septembre (297 € précédemment).

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine et de sa progression à 1.032.872.884 €, soit une hausse de 8,49 % reflet de l'activité d'investissement poursuivie en 2018 ainsi que d'une revalorisation à périmètre comparable du patrimoine existant de + 3,90 %.

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 remercions les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

## Mandat de l'expert immobilier

Le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, en qualité d'expert immobilier indépendant arrivant à échéance, nous approuvons son renouvellement pour une durée de 5 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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

Fait à Paris La Défense, le 20 mars 2019  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
Représentée par Olivier TERAN

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ PIERRE,

## **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 2018, 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 1er janvier 2018 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.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine au 31 décembre 2018 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » 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 notamment 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.

## **VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

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.

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.

Paris, le 3 avril 2019  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Anne-Catherine LAUFER

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI ALLIANZ PIERRE,

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. 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.

## 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 2018 s'est élevée à 12 931 130,00 € 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 2018 s'est élevée à 5 347 192,16 €.
- 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 2018 s'est élevé à 303 166,66 € 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.

Fait à PARIS, le 3 avril 2019  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Anne-Catherine LAUFER

# 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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 44.358.174,96 €.

## 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 décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2018, soit	44.358.174,96 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	10.432.914,45 €
Donne un résultat distribuable de	<u>54.791.089,41 €</u>

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

- Au titre du dividende correspondant  
aux acomptes déjà versés sur résultat  
à concurrence de 46.184.514,91 €
- Report à nouveau 8.606.574,50 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 651 178,62 € prélevé sur la réserve de plus ou moins-values de cessions d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 30 janvier 2019 sous forme d'un versement de 0,18 € par part détenue au 31 décembre 2018.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 244,85 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 310,90 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 368,89 € par part.

## Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat d'expert immobilier indépendant de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrivé à échéance, décide de le renouveler pour une durée de 5 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

## Neuvième résolution

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

# LEXIQUE

## Associé

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

## Cession

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

## Commission de souscription

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

## Marché secondaire

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

## Parts en attente de cession

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

## Prix d'exécution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF 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).



Allianz Pierre - Charenton-le-Pont (94)







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)

