

Allianz Pierre

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2016

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz®

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	28
Annexe	34
Rapport du conseil de surveillance	40
Rapports du commissaire aux comptes	41
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	43

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

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie

représentée par Monsieur Olivier TERAN

Membres :

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Bruno de GUILLEBON

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

Allianz Banque

représentée par Madame Nadia GROFF

Association APPSCPI

représentée par Madame Hélène KARSENTY

AXA ASSURANCES VIE

représentée par Monsieur Eddy NGUYEN

SCI AVIP SCPI SELECTION

représentée par Monsieur Christian CUTAYA

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

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

représentée par Monsieur Marc RAISWING

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 2016.

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 2016 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

En dépit d'un démarrage inquiétant, l'année 2016 aura finalement reflété une relative stabilisation de l'environnement économique et financier global : le premier sur des niveaux globalement plus dynamiques et le second sur des niveaux artificiellement surévalués. 2016 se sera singularisée par des considérations très politiques illustrées par le Brexit ou l'élection de Donald Trump.

La conjoncture économique française est restée décevante en 2016. La croissance qui, sur un an, est de 1,1 % est restée inférieure aux prévisions. Néanmoins, le contexte des taux bas et la poursuite de la politique accommodante de la BCE ont soutenu le dynamisme du marché de l'investissement immobilier de bureaux.

Avec 24 milliards d'euros investis, 2016 se situe comme la troisième année historique après 2015 et 2007.

La fin d'année a été marquée par la vente « Vendôme Saint-Honoré » pour un milliard d'euros constituant la plus importante transaction de l'année. Le marché a également été porté par la vente de portefeuilles.

Il reste principalement animé par des investisseurs français avec une percée notable des fonds d'investissement : les OPCI professionnels et les SCPI représentant près de 20 % des acquisitions.

En termes de localisation, Paris et le proche ouest (croissant Ouest et la Défense) conservent la confiance des investisseurs et représentent près de 48 % des échanges dans un marché qui a été dominé par les bureaux.

Un autre élément marquant de l'année 2016 est la poursuite de la baisse des taux de rendements et des valeurs vénales élevées.

Les taux de rendement se situaient à la fin de l'année à 3 % dans le QCA et à 4,25/4,75 % à La Défense. Pour mémoire, les taux de rendement étaient de 5,5 % en 2009 pour Paris QCA.

La hausse de l'OAT en fin d'année n'a pas eu d'effet sur la prime de risque offerte par l'immobilier qui reste attractive avec un écart de 232 points de base.

Cette situation nous a conduits à rester très sélectifs sur notre politique d'investissement en 2016 en privilégiant des actifs en Ile-de-France tout en recherchant une diversification vers de grandes métropoles de province. Votre SCPI a procédé à des investissements d'un montant total de plus de 90 millions d'euros. Nous resterons très attentifs au niveau des rendements d'autant que la période reste caractérisée par un manque de visibilité et une volatilité des taux longs.

Le marché locatif de bureaux a été plutôt dynamique en Ile de France. La demande placée s'est élevée à 2.410.000 m² soit une progression de 7 % par rapport à l'année précédente. Une analyse plus fine du marché fait apparaître une forte demande sur Paris et La Défense, alors que dans le croissant ouest et en deuxième couronne le dynamisme s'est révélé beaucoup moins porteur.

Les loyers faciaux sont restés stables en Ile de France avec une moyenne de 323 €/m²/an. La progression des loyers est restée concentrée sur quelques quartiers parisiens. Les mesures d'accompagnement sont demeurées significatives et varient entre 7 et 22 % du montant du loyer.

Une situation identique est observée dans les grandes métropoles régionales.



Allianz Pierre - Suresnes (92)

Au cours de l'exercice, la collecte brute d'Allianz Pierre a été de 94.150.590 €. Elle a permis de satisfaire des retraits pour un montant de 19.785.942 €.

En 2016, Allianz Pierre a reçu le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans décerné par le magazine Gestion de Fortune.

A compter du 1^{er} septembre 2016, le prix de souscription a été porté à 330 euros et le prix de retrait à 297 euros.

Chiffres clés au 31/12/2016

- 1.036 millions d'euros de capitalisation (base prix de souscription 330 €)
- 15.745 associés
- 146 immeubles détenus
- 88,68 % de taux d'occupation financière

Le capital social

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

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

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

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

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

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2016, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2016 à 479.991.447 € divisé en 3.137.199 parts réparties entre 15.745 associés. Ce montant a été publié au BALO du 25 janvier 2017.

Capital social maximum	700.000.000 €	
Capital effectif	479.991.447 €	(445.803.444 € au 31.12.2015)
Nombre de parts	3.137.199	(2.913.748 au 31.12.2015)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	15.745	(14.942 au 31.12.2015)

Évolution du capital social

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant HT des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)
2012	331 924 473	19 858 482	2 169 441	12 438	5 604 992
2013	370 464 255	38 574 409 ⁽¹⁾	2 421 335	13 164	13 506 688 ⁽²⁾
2014	410 548 725	40 084 470 ⁽¹⁾	2 683 325	14 143	10 955 159 ⁽²⁾
2015	445 803 444	35 254 719 ⁽¹⁾	2 913 748	14 942	10 905 670 ⁽²⁾
2016	479 991 447	34 188 003 ⁽¹⁾	3 137 199	15 745	9 415 059 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés hors prime d'émission. Le montant total collecté, prime d'émission incluse, est de 94.150.590 €, et le montant total des retraits s'établit à 19.785.942 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

Le marché des parts

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

Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

Depuis le 19 avril 2012, les associés pouvaient acquérir des parts au prix unitaire de 320 €, montant passé à 330 € au 1^{er} septembre 2016, se décomposant en :

Valeur nominale de la part sociale : 153 €

Prime d'émission : 177 €

comprenant une commission de souscription de 10 % HT.

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

- Retraits

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

Prix de souscription : 330 €

Diminué de 10 % HT soit : 33 €

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

Au cours de l'exercice 2016, la collecte totale s'élève à 94.150.590 € dont 66.582.720 € au prix de souscription de 320 € et 27.567.870 € au prix de souscription de 330 €. Elle a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 19.785.942 € dont 14.632.992 € à 288 € la part et 5.152.950 € à 297 € la part.

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 %, soit, au 31/12/2016, 5.207 parts du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

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

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 1^{er} jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

Marché secondaire

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achats 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 2016, aucune part n'a été échangée entre les associés.

Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2016.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

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 2016.

Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2016, 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 887.524.735 € au 31 décembre 2016, soit une hausse de 3,50% à périmètre constant par rapport à 2015 et une hausse de 13,33% après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année.

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2016

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2015 et 2016

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2015	Valeur d'expertise 2016
PARIS									
1^{er} arrondissement									
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux / habitations	1881	1 809	5 458 793	267 779	5 726 572		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988	Commerces	1975	605	3 963 674	188 630	4 152 305		
2^{ème} arrondissement									
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	1890	222	809 504		809 504		
5^{ème} arrondissement									
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	1980	623	1 606 723	283 204	1 889 927		
6^{ème} arrondissement									
82, boulevard Raspail (indivision chef de file)	10/04/1989	Commerces	1850	70	365 878		365 878		
7^{ème} arrondissement									
32, avenue Bosquet	01/04/1992	Commerces	1960	394	1 478 429		1 478 429		
92, rue du Bac	18/09/1989	Commerces	1870	127	731 755		731 755		
8^{ème} arrondissement									
3, avenue Hoche	15/05/2014	Bureaux	1974	2 300	19 388 956	37 710	19 426 666		
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	1905	596	1 486 835	431 017	1 917 852		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	1880	306	1 834 419	106 127	1 940 546		
183, rue du Faubourg S ^t Honoré	04/07/1984	Commerces	1900	60	139 491	11 040	150 531		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	1874	1 991	1 982 445	656 384	2 638 829		
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1991	1 398	6 274 802	681 280	6 956 082		
36/38, rue des Mathurins	06/12/1983	Divers	1910	533	633 909	24 220	658 129		
4, rue de Castellane	01/01/1999	Bureaux	1892	480	2 037 045	30 740	2 067 785		
40, rue des Mathurins	06/12/1983	Commerces	1910	403	373 500	42 288	415 788		
40, rue des Mathurins	03/09/1986	Bureaux	1910	566	667 314		667 314		
42, rue de Lisbonne	01/03/1977	Bureaux	1912	371	307 484	103 497	410 981		
5, rue de la Renaissance	01/04/1985	Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230		
66, rue de Rome	15/07/1987	Bureaux	1850	399	1 433 021	122 925	1 555 945		
8, rue la Boétie	31/12/1999	Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800		

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2015	Valeur d'expertise 2016
9^{ème} arrondissement									
20 bis, rue Lafayette (indivision non chef de file)	01/01/1980	Bureaux	1900	1 335	2 038 723	89 010	2 127 732		
10^{ème} arrondissement									
44, quai de Jemmapes	01/01/2011	Bureaux	1991	793	3 300 000	295 898	3 595 898		
11^{ème} arrondissement									
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts-Activités	1970	1 566	739 378		739 378		
12^{ème} arrondissement									
43, rue de la brèche aux loups	03/04/2015	Bureaux	1972	2 873	16 761 000		16 761 000		
13^{ème} arrondissement									
83-85, rue de Patay	01/01/2011	Bureaux	2011	2 418	12 000 000		12 000 000		
14^{ème} arrondissement									
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	1975	2 024	1 309 000	83 963	1 392 963		
15-19, rue de Niepce	01/01/2011	Commerces	1973	522	1 250 000		1 250 000		
15^{ème} arrondissement									
1, place Cambronne	13/06/1990	Commerces	1990	217	1 085 634		1 085 634		
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	1901	220	810 163		810 163		
12/14, rue de l'Église	07/05/1985	Bureaux	1970	273	644 783		644 783		
18, rue Leriche	29/06/1990	Bureaux	1980	516	2 553 956	102 034	2 655 990		
201/203, rue de Vaugirard	01/03/1977	Bureaux	1976	1 359	1 232 550	45 195	1 277 745		
36/38, avenue Émile Zola	10/05/1990	Commerces	1960	205	1 097 633		1 097 633		
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	1965	468	644 859	83 498	728 357		
2-2 bis, Villa Thoréton	01/01/2011	Bureaux	1990	1 584	9 000 000		9 000 000		
16^{ème} arrondissement									
11 bis, rue de Magdebourg	01/12/1992	Parkings	1960		133 026		133 026		
14, rue de Magdebourg	01/09/1988	Bureaux	1965	190	1 086 870	5 440	1 092 310		
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988	Commerces	1870	45	381 123		381 123		
193, avenue de Versailles	01/10/1978	Commerces	1890	123	62 504		62 504		
13/15, rue des Sablons	01/05/1985	Bureaux	1948	551	4 000 000		4 000 000		
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	Bureaux	1880	241	704 289	72 529	776 818		
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	1960	210	180 652	22 867	203 519		
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1892	1 532	2 119 009	723 194	2 842 202		
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	1965	400	1 966 592	70 950	2 037 542		
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	1880	355	617 419		617 419		
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1957	1 451	7 433 446	448 333	7 881 779		
15, rue des Sablons	01/01/2011	Bureaux	1960	545	1 341 551	123 905	1 465 456		
17^{ème} arrondissement									
32, rue d'Armaillé	01/10/1984	Bureaux	1850	469	1 494 000	90 000	1 584 000		
36/38, rue des Renaudes	01/05/1981	Commerces	1962	356	228 674		228 674		
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977	Bureaux	1890	245	278 547	2 836	281 383		
5, rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	1870	488	3 139 230	57 353	3 196 583		
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	1962	378	1 625 113	79 755	1 704 868		
18^{ème} arrondissement									
78/80, boulevard Ney	19/12/2014	Bureaux	2008	9 320	53 923 000	355 470	54 278 470		
TOTAL PARIS				37 542	186 872 666	5 829 136	192 701 802	322 490 000	339 260 000

(*) Immeubles cédés en 2016 - (**) Immeubles acquis en 2016 - (***) Immeubles cédés en partie en 2016

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2015	Valeur d'expertise 2016
RÉGION PARISIENNE									
78 - JOUY-EN-JOSAS									
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux	1987	2 193	4 807 573	440 680	5 248 253		
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX									
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Bureaux - Commerces	1980	5384	4 798 578	247 621	5 046 199		
60, avenue du Centre	22/12/2014	Bureaux	2001	6980	14 250 000	1 452 507	15 702 507		
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE									
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	1988	2084	3 807 707	85 975	3 893 682		
78 - TRAPPES									
1, allée des Aulnes (Miniparc du Manet) *	10/07/1991	Bureaux	1989	1 393					
78 - VÉLIZY									
13, av. Morane Saulnier - Le Nungesser (indivision chef de file)	18/11/1987	Bureaux	1970	1531	3 030 048	72 337	3 102 386		
78 - VERSAILLES									
45, rue Carnot ***	02/04/1990	Commerces	1850	648	514 033	138 563	652 597		
53/55, rue de la Parioisse	23/07/1987	Habitations-Commerces	1850	2 001	1 681 708	52 509	1 734 218		
98, boulevard de la Reine*	08/04/1987	Bureaux	1850	283					
45, rue Carnot *	01/01/2011	Commerces	1850	90					
78 - VIROFLAY									
80/88, avenue du Général Leclerc (indivision non chef de file)	03/05/1990	Bureaux	1988	674	1 408 731		1 408 731		
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE									
Rue de la Marnière - Val d'Yerres S' Christophe 2	01/01/2011	Commerces	1985	752	1 000 000	7 880	1 007 880		
91 - BIÈVRES									
4, route de Gisy	01/06/1988	Bureaux	1987	1 951	2 959 507	130 084	3 089 591		
91 - MASSY									
Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	1990	2 195	2 147 284	268 487	2 415 770		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT									
25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	1970	245	1 043 651	11 564	1 055 215		
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1980	1 073	3 000 197	266 129	3 266 326		
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	1965	543	603 698		603 698		
130/136, rue de Silly (indivision non chef de file)	31/03/1989	Bureaux	1988	1 694	6 466 244	331 379	6 797 622		
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	1988	3 812	17 600 000	305 972	17 905 972		
64-66, rue Escudier	01/01/2011	Bureaux	1979	1 809	7 636 768	387 964	8 024 732		
49, rue de Billancourt	01/01/2011	Bureaux	1980	1 661	6 021 368	692 055	6 713 423		
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011	Bureaux	1985	1 085	4 950 000	922 119	5 872 119		
92 - CLICHY									
33, rue de Neuilly (indivision chef de file)	06/04/1989	Bureaux	1990	546	1 167 501	103 871	1 271 373		
33, rue de Neuilly *	29/06/1990	Commerces	1971	112					
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1978	1 155	1 779 571	253 494	2 033 065		
92 - COURBEVOIE									
52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux - activités	1963	2 221	7 346 471	98 502	7 444 973		
2, avenue Georges Clémenceau	01/01/2011	Bureaux	1969	1 972	6 500 001	1 026 914	7 526 914		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX									
141, avenue de Verdun (indivision chef de file)	30/07/1987	Bureaux	1980	562	970 454	12 337	982 791		
92 - LEVALLOIS-PERRET									
15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	1975	505	968 190	43 556	1 011 746		
16, rue Anatole France	21/06/1988	Bureaux	1987	872	3 659 434	153 038	3 812 471		
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1987	1 349	3 507 429	439 462	3 946 890		
38, rue de Villiers	01/01/2011	Bureaux	1987	1 890	8 433 075	505 711	8 938 786		
70, rue Marius Aujan	19/03/2013	Bureaux	1990	2 213	9 650 000		9 650 000		

(*) Immeubles cédés en 2016 - (**) Immeubles acquis en 2016 - (***) Immeubles cédés en partie en 2016

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2015	Valeur d'expertise 2016
92 - MALAKOFF									
75, rue Guy Mocquet (indivision chef de file)	13/11/1990	Bureaux	1990	464	1 472 736	25 775	1 498 511		
92 - MEUDON									
4-8, avenue du Maréchal Juin	01/01/2011	Bureaux	1975	3 730	7 700 000		7 700 000		
92 - MONTROUGE									
5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	1981	1 189	1 684 245	294 976	1 979 221		
92 - NANTERRE									
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1987	1 381	2 269 966	17 684	2 287 649		
92 - NEUILLY SUR SEINE									
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1972	1 239	6 520 000	574 067	7 094 067		
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1960	1 769	7 372 000	293 527	7 665 527		
92 - PUTEAUX									
3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	1965	1 895	4 959 193		4 959 193		
92 - SÈVRES									
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011	Bureaux	1980	3 510	10 500 000	220 860	10 720 860		
92 - SURESNES									
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1980	1 369	4 542 981	119 749	4 662 730		
6-10, rue Chevreul	20/10/2015	Bureaux	1992	2 640	11 000 000		11 000 000		
28, rue de Verdun **	12/09/2016	Bureaux	2006	2 524	17 000 000		17 000 000		
93 - ROMAINVILLE									
110, avenue Gaston Roussel	27/03/2014	Bureaux	1970	7 751	18 078 950		18 078 950		
93 - NOISY-LE-GRAND									
409, place Gustave Courbet **	05/07/2016	Bureaux	1986	259	9 500 000		9 500 000		
93 - BAGNOLET									
1, rue Jean Lolive	01/01/2011	Entrepot Activités	1970	4 591	2 199 099	900 901	3 100 000		
93 - PANTIN									
5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	1990	3 522	6 595 707	288 673	6 884 380		
94 - CACHAN									
8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1991	1 865	3 538 148	291 000	3 829 148		
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS									
16, avenue des Olympiades (indivision non chef de file)	26/12/1990	Bureaux	1980	1 702	4 386 839	539 446	4 926 284		
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE									
21, avenue Eugène Thomas (indivision non chef de file)	01/04/1990	Divers	1989	3 001	5 326 576		5 326 576		
94 - ORLY									
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994	Entrepôts-Activités	1974	20 083	10 296 681	2 440 260	12 736 942		
94 - CHARENTON-LE-PONT									
14, place de la coupole **	16/12/2016	Bureaux	5300	641	29 100 000		29 100 000		
94 - VINCENNES									
4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1977	1 084	1 085 795	64 648	1 150 443		
94 - CRÉTEIL									
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	30/12/2012	Bureaux	2007	5 728	15 184 000		15 184 000		
77 - TRILPORT									
86, avenue de Verdun	11/07/2013	Commerces	1980	2 617	3 150 000		3 150 000		
TOTAL RÉGION PARISIENNE				128 032	315 172 135	14 522 275	329 694 410	305 581 678	367 168 414
PROVINCE									
AIX EN PROVENCE (13)									
450, av. Galilée - Parc de la Duranne	01/01/2011	Bureaux	2011	2 747	5 900 000		5 900 000		
655, avenue Galilée	31/05/2012	Bureaux	2011	7 915	16 790 000		16 790 000		
ANDELNANS (BELFORT) (90)									
15 C, route de Montbéliard	01/01/2011	Commerces	2004	793	1 150 000		1 150 000		
ANTIBES (06)									
Angle 1 ^{ère} et 2 ^{ème} avenue	09/12/2013	Commerces	2010	216	614 000		614 000		
AVIGNON (84)									
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	2006	1 179	2 230 000		2 230 000		
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	2004	1 200	2 200 000		2 200 000		

(*) Immeubles cédés en 2016 - (**) Immeubles acquis en 2016 - (***) Immeubles cédés en partie en 2016

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2015	Valeur d'expertise 2016
PROVINCE									
LYON (69)									
20, place Louis Pradel - Le César	26/07/2006	Bureaux Commerces	1990	2 728	7 897 198	64 735	7 961 932		
DUNKERQUE (59)									
36, avenue Jean Monet	01/01/2011	Bureaux	2005	1 263	2 050 000		2 050 000		
LA MADELEINE (59)									
1, rue des Promenades	01/01/2011	Bureaux	1980	3 199	4 250 000	10 084	4 260 084		
LILLE (59)									
1, place Mendès France	01/01/2011	Bureaux	1978	2 793	3 550 000	21 400	3 571 400		
MARCQ EN BAROEUL (59)									
89, rue de l'Abbé Bonpain (indivision non chef de file)	15/03/1990	Bureaux	1990	990	883 442		883 442		
MULHOUSE (68)									
Cours des Maréchaux (indivision non chef de file)	01/01/2011	Commerces	1989	1 462	6 325 000		6 325 000		
NANTES (44)									
11, rue Scribe	01/06/1989	Commerces	2015	588	416 150	5 257 171	5 673 321		
20, passage Crébillon	11/01/2008	Commerces	2015	357	800 000	1 558 643	2 358 643		
21/27, square Lapérouse	01/12/1981	Bureaux	1950	308	181 414	24 360	205 774		
CALAIS (62)									
Rue Descartes	01/01/2011	Bureaux	2008	1 553	2 850 000		2 850 000		
CHARTRES (28)									
16, rue des Fileurs	01/01/2011	Bureaux	1977	3 482	2 500 000		2 500 000		
BORDEAUX-MERIGNAC (33)									
3, impasse Rudolph Diesel	27/11/2012	Bureaux	2012	2 273	4 538 780		4 538 780		
15/17, rue Thales **	30/09/2016	Bureaux	2007	1 352	17 800 000		17 800 000		
STRASBOURG (67)									
3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerces	1842	581	533 038	45 723	578 761		
SCHILTIGHEIM (67)									
1 a, rue René Laennec	01/01/2011	Bureaux - Entre.- Activités	1960	5 463	4 000 000		4 000 000		
11A / 11B, rue de Madrid **	02/11/2016	Bureaux	1842	134	8 713 803		8 713 803		
LOOS LEZ LILLE (59)									
220, avenue de la Recherche	04/11/2010	Bureaux	2007	11 741	27 484 600	92 780	27 577 380		
TONNAY CHARENTE (17)									
19, avenue du Pont Rouge Lieu dit La Fraternité 1	01/01/2011	Commerce	1987	8 814	2 614 981	1 216 150	3 831 131		
Lieu dit La Fraternité 2	01/01/2011	Commerce	1987	1 152					
PONT SAINTE MARIE (10)									
35, rue Danton	01/01/2011	Entrepot	1978	35 199	8 281 779	4 672 276	12 954 054		
35, rue Danton	01/01/2011	Bureaux	1978		2 220 000	4 012	2 224 012		
10, rue Marc Verdier	01/01/2011	Commerces	1978	1 000	480 000		480 000		
ST AMAND MONTROND (18)									
Avenue du Général de Gaulle	01/01/2011	Commerces	2001	5 487	4 550 000	64 215	4 614 215		
MONTPELLIER (34)									
91, avenue du Pont Juvenal	01/01/2011	Commerce	2010	98	169 713		169 713		
LA FLÈCHE (72)									
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013	Commerce	1990	4 728	4 430 000		4 430 000		
ÉPERLECQUES (62)									
Rue Bleue Maison	11/07/2013	Commerce	1980	5 097	3 150 000		3 150 000		
MORTON (86)									
Center Parc	16/09/2013	Résidence de loisirs	2013		9 710 000		9 710 000		
TOULOUSE (31)									
5 rue du Professeur Vellas	16/10/15	Bureaux	2009	9 488	16 900 000		16 900 000		
TOTAL PROVINCE				125 381	176 163 898	13 031 549	189 195 447	155 070 000	181 096 321
TOTAL GÉNÉRAL				290 954	678 208 699	33 382 960	711 591 659	783 141 678	887 524 735

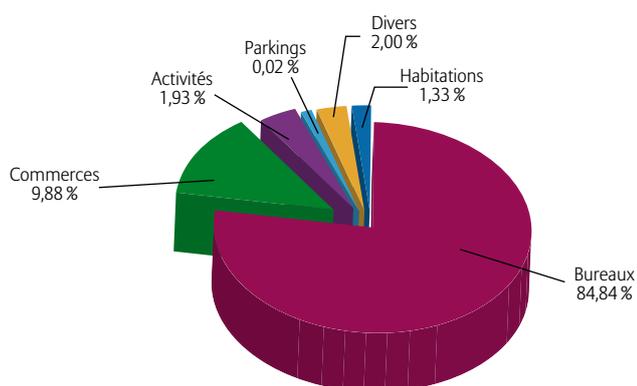
(*) Immeubles cédés en 2016 - (**) Immeubles acquis en 2016 - (***) Immeubles cédés en partie en 2016

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2016 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 887.524.734,92 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	6 714 528	294 427 774	35 425 592	1 430 000	200 000	1 062 106	339 260 000
Région Parisienne	5 082 822	327 635 605	17 389 987	10 370 000		6 690 000	367 168 414
Province		130 939 400	34 847 071	5 362 950		9 946 900	181 096 321
Immobilisations en cours							
TOTAL GÉNÉRAL	11 797 350	753 002 779	87 662 650	17 162 950	200 000	17 699 006	887 524 735

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	0,76%	33,17%	3,99%	0,16%	0,02%	0,12%	38,23%
Région Parisienne	0,57%	36,92%	1,96%	1,17%		0,75%	41,37%
Province		14,75%	3,93%	0,60%		1,12%	20,40%
Immobilisations en cours							
TOTAL GÉNÉRAL	1,33%	84,84%	9,88%	1,93%	0,02%	1,99%	100,00%

Répartition des immeubles par activité



Répartition des immeubles par zone géographique

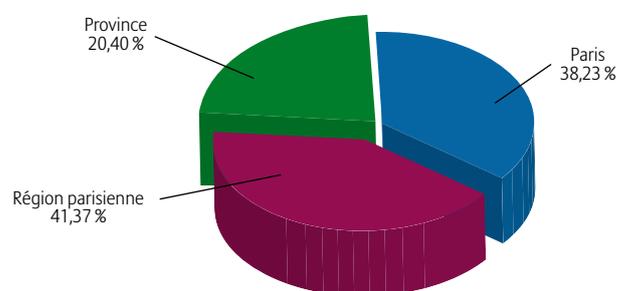


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2016	Valeurs estimées 2016	Valeurs comptables 2015	Valeurs estimées 2015
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	4 491 955	11 797 350	5 444 266	12 370 637
Bureaux	605 870 275	745 802 779	524 407 348	641 479 166
Commerces	59 687 168	87 662 650	57 861 487	82 827 811
Entrepôts-Activités	24 632 821	17 162 950	24 057 636	20 825 900
Parkings	133 027	200 000	133 026	140 000
Divers	15 383 450	17 699 006	15 383 450	17 698 165
Immobilisations en cours				
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	1 392 963	7 200 000	1 421 281	7 800 000
TOTAL GÉNÉRAL	711 591 659	887 524 735	628 708 495	783 141 678

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

Cessions :

IMMEUBLES	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Valeur vénale au 31/12/2015 (en €)	Prix de vente (en €) net vendeur	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance
VERSAILLES (78)						
98, boulevard de la Reine	08/04/1987	Bureaux	760 000 €	897 000 €	28/04/2016	07/04/2016
45, rue Carnot	02/04/1990	Logements	580 000 €	534 000 €	14/06/2016	17/11/2014
45, rue Carnot	02/04/1990	Logements	450 000 €	450 000 €	05/12/2016	17/11/2014
45, rue Carnot	02/04/1990 et 26/07/2001	Bureaux et commerces	1 295 000 €	1 472 000 €	16/02/2016	17/11/2014 et 26/03/2015
TRAPPES (78)						
1 allée des Aulnes - Miniparc du Manet	10/07/1991	Bureaux	1 550 000 €	1 300 000 €	18/07/2016	07/04/2016
CLICHY (92)						
31-33 rue de Neuilly *	29/06/1990	Commerces	325 000 €	325 000 €	20/05/2016	19/11/2015
31-33 rue de Neuilly *	29/06/1990	Cave	8 628 €	9 000 €	20/05/2016	19/11/2015
NANTES (44)						
11 rue Scribe	01/06/1989	Commerce	301 350 €	2 000 000 €	31/12/2016	19/09/213
TOTAL VENTE			5 269 978	6 987 000		

*Quote part Allianz Pierre

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 ²	Prix d'acquisition hors droits en €
NOISY LE GRAND (93)					
409, place Gustave Courbet	05/07/2016	Bureaux	03/04/1986	4 525	9 500 000
SURESNES (92)					
28 rue de Verdun	12/09/2016	Bureaux	10/05/2006	2 639	17 000 000
BORDEAUX-MERIGNAC (33)					
15/17 rue Thales	30/09/2016	Bureaux	22/02/2007	9 534	17 800 000
SCHILTIGHEIM (67)					
11A / 11B rue de Madrid	02/11/2016	Bureaux	02/11/2016	4 414	8 713 803
CHARENTON LE PONT (94)					
14 place de la coupole	16/12/2016	Bureaux	05/04/1988	5 301	29 100 000
TOTAL ACQUISITIONS				26 413	82 113 803

Commentaires :

• **NOISY LE GRAND (93)**

Le 5 juillet 2016, a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 4.525 m² et 88 places de stationnement situés au 409 place Gustave Courbet à Noisy le Grand (93).

• **SURESNES (92) :**

Le 12 septembre 2016, a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 2.505 m², d'archives (115m²) et de 68 parkings situés au 28 avenue de Verdun à Suresnes.

• **BORDEAUX - MERIGNAC (33)**

Le 30 septembre 2016, a été signée l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une superficie de 9.354 m² et 189 emplacements de stationnement au 15 rue Thalès à Mérignac.

• **SCHILTIGHEIM (67) :**

Le 27 octobre 2016, a été signée l'acquisition, en vente en l'état futur d'achèvement, d'un ensemble immobilier composé de 2 immeubles à usage de bureaux pour une superficie de 4.414 m² et 155 places de parkings situés rue de Madrid à Schiltigheim. L'immeuble a été livré en novembre 2016. Les deux immeubles sont à ce jour loués à trois locataires dans le cadre de baux de neuf ans dont deux baux d'une durée de six ans fermes.

• **CHARENTON LE PONT (94) :**

Le 16 décembre 2016, a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux pour une superficie de 5.262 m² et 88 places de parking situé au 14 place de la Coupole à Charenton le Pont. Cet immeuble est occupé par cinq locataires.

Gestion des immeubles

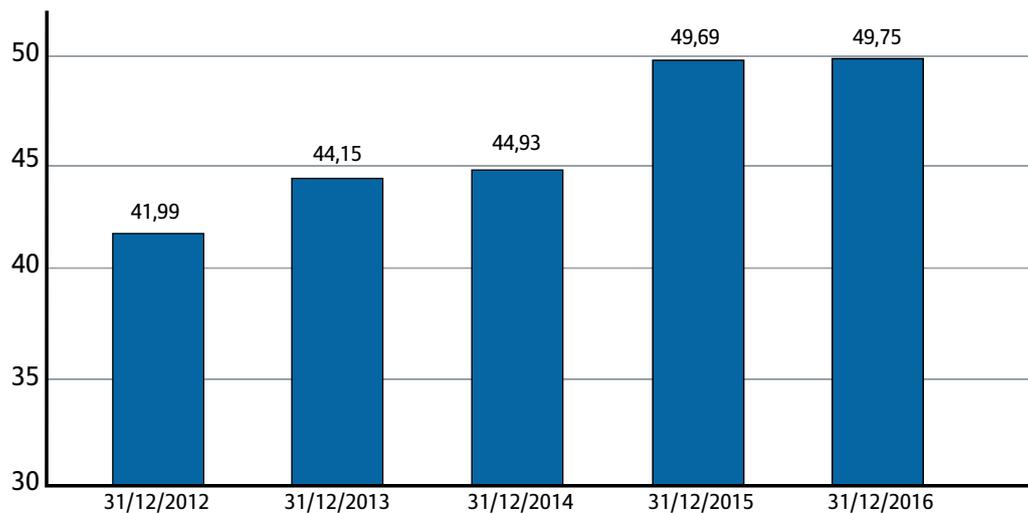
Les revenus locatifs sont restés stables (+ 0,12 %), la masse des loyers facturés en 2016 s'est élevée à 49,75 M€, à comparer à 49,69 M€ en 2015.

La variation s'explique essentiellement par trois éléments : i) l'impact net des acquisitions et des cessions sur le volume des loyers facturés avec une hausse de + 2.621 K€ (+5,3 %), ii) la contribution négative des résiliations de baux

à hauteur de -4.812 K€ (-9,7 %) et iii) l'impact des nouveaux baux et des fins de période de franchise pour + 2.267 K€ (+4,6 %). Les variations d'indice et les renégociations de baux ont un effet à la baisse limité (-518 K€).

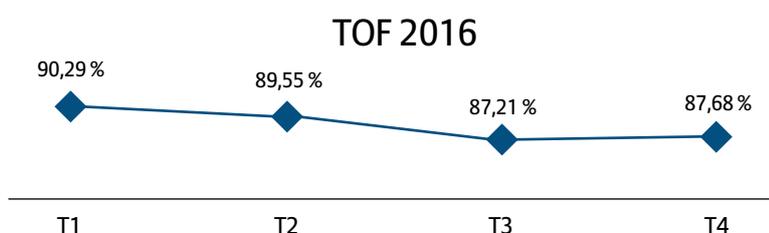
A périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers enregistrent une baisse de 5,36 % entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016.

Évolution des loyers facturés (en M€)

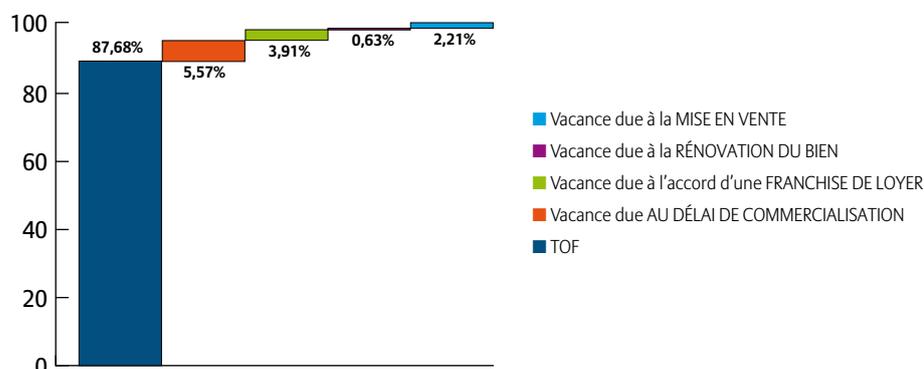


Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) de l'année 2016 s'élève à 88,68 %, avec un taux d'occupation au dernier trimestre de 87,68 % néanmoins supérieur à celui du trimestre précédent (87,21 %).



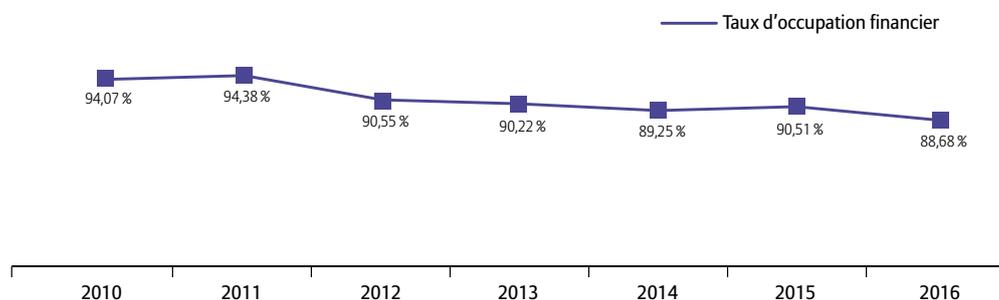
Répartition de la vacance financière du dernier trimestre 2016 :



En tenant compte de franchises négociées dans les baux, le taux d'occupation moyen du patrimoine s'élève à 91,6 %.

Évolution du taux d'occupation sur 7 ans

**Évolution du taux d'occupation financier (TOF)*
2010-2016**



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

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

Relocations

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

Adresse	Ville	Désignation	Surface en m ²
75 - PARIS			
43, rue de la Brèche aux Loups	PARIS	Bureaux	304
5, rue de la Renaissance	PARIS	Bureaux	121
8, rue de la Boétie	PARIS	Bureaux	197
37, avenue d'Iéna	PARIS	Bureaux	399
38-40, rue des Mathurins	PARIS	Bureaux	60
201/203, rue de Vaugirard	PARIS	Bureaux	1 200
53, avenue Victor Hugo	PARIS	Bureaux	350
20 Franklin Roosevelt	PARIS	Commerce	78
2/4, rue Louis David	PARIS	Bureaux	595
8, rue de la Boétie	PARIS	Bureaux	197
38-40, rue des Mathurins	PARIS	Bureaux	109
201/203, rue de Vaugirard	PARIS	Bureaux	1 276
78 - YVELINES			
13, avenue Morane Saulnier	VELIZY VILLACOUBLAY	Bureaux	553
5, rue du Petit Robinson	JOUY EN JOSAS	Bureaux	200
20 quater, rue Schnapper	SAINT GERMAN EN LAYE	Parking	
1, allée des Aulnes	TRAPPES	Concession	800
60, avenue du Centre	MONTIGNY LE BRETONNEAUX	Bureaux	438
5, rue du Petit Robinson	JOUY EN JOSAS	Bureaux	427
91 - ESSONNE			
4, route de Gisy	BIEVRES	Bureaux	230
92 - HAUTS-DE-SEINE			
3, rue Bellini	PUTEAUX	Bureaux	940
38, rue de Villiers	LEVALLOIS PERRET	Bureaux	178
38, rue de Villiers	LEVALLOIS PERRET	Bureaux	171
9, rue Delerue	MONTRouGE	Bureaux	223
52-54, rue du Capitaine Guynemer	COURBEVOIE	Bureaux	581
10, rue de Chevreul	SURESNES	Bureaux / parking	183
31-33, rue de Neuilly	CLICHY	Bureaux	196
15-17, rue Rivay	LEVALLOIS PERRET	Bureaux	446
16 rue Antonin Raynaud	LEVALLOIS PERRET	Bureaux	226
31-33 rue de Neuilly	CLICHY	Bureaux	103
6, avenue de la Cristallerie	SEVRES	Bureaux	634
110, boulevard Jean Jaurés	BOULOGNE BILLANCOURT	Parkings	
38, rue de Villiers	LEVALLOIS PERRET	Bureaux	297
38, rue de Villiers	LEVALLOIS PERRET	Bureaux	256
109, avenue Charles de Gaulle	NEUILLY SUR SEINE	Bureaux	1 769
66, rue Escudier	BOULOGNE BILLANCOURT	Caves	10
173, rue Achille Peretti	NEUILLY SUR SEINE	Bureaux	1 200
52-54, rue du Capitaine Guynemer	COURBEVOIE	Bureaux	395
10, rue de Chevreul	SURESNES	Bureaux	120
10, rue de Chevreul	SURESNES	Bureaux	427
10, rue de Chevreul	SURESNES	Bureaux	446
6, avenue de la Cristallerie	SEVRES	Bureaux	407
94 - VAL-DE-MARNE			
4-6, avenue de Paris	VINCENNES	Bureaux	98
RÉGIONS			
ZAC de la Fraternité	TONNAY CHARENTE	Commerces	242
2-6, place Mendès France	LILLE	Bureaux	171
ZAC du Pôle Technologique - Boétie 2	AVIGNON	Bureaux	823
20, place Louis Pradel	LYON	Bureaux	467
ZAC Saint Martin du Touch	TOULOUSE	Bureaux	159
1, rue des Promenades	LA MADELEINE	Bureaux	223
2, rue du Professeur Pierre Vellas	SAINT MARTIN DU TOUCH - TOULOUSE	Bureaux	381
Avenue du Général de Gaulle	SAINT AMAND MONTROND	Commerces	100
20, place Louis Pradel	LYON	Bureaux	290
52 relocations pour une superficie totale de (en m ²)			19 695
Total des loyers (en €)			5 956 401

Vacances d'immeubles :

Les lots vacants hors franchises au 31/12/2016 sont les suivants :

Adresse	Surface en cours de vente en m ²	Surface en cours de commercialisation en m ²	Surface en travaux en m ²
PARIS			
20, AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT		419	
4, RUE DE CASTELLANE			226
1, PLACE CAMBRONNE		73	
201-203, RUE DE VAUGIRARD		1 206	
153, RUE DE ROME	378		
13-15, RUE DES SABLONS		545	
BANLIEUE PARISIENNE			
78 - Yvelines			
53/55, RUE DE LA PAROISSE - VERSAILLES		92	
20 QUATER, RUE SCHNAPPER - SAINT GERMAIN EN LAYE		476	
13, AVENUE MORANE SAULNIER - VELIZY		710	
AVENUE DU CENTRE - MONTIGNY LE BRETONNEUX		1 077	
80/88, AVENUE DU GENERAL LECLERC - VIROFLAY		334	
5/5 BIS, RUE DU PETIT ROBINSON - JOUY EN JOSAS		685	
91 - Essone			
4, ROUTE DE GISY - BIÈVRES		347	
92 - Hauts de Seine			
64/66, RUE ESCUDIER - BOULOGNE		459	
49, RUE DE BILLANCOURT - BOULOGNE		535	
6, RUE DES BATELIERS - CLICHY		1 035	
33, RUE DE NEUILLY - CLICHY		106	300
9 BIS, RUE DELERUE - MONTROUGE		446	
141, AVENUE DE VERDUN - ISSY LES MOULINEAUX		81	
10, RUE DE CHEVREUIL - SURESNES		354	366
38, BOULEVARD HENRI SELLIER - SURESNES		272	
195, AVENUE CHARLES DE GAULLE - NEUILLY SUR SEINE			1 450
75, RUE GUY MOCQUET - MALAKOFF		95	41
16, RUE ANTONIN RAYNAUD - LEVALLOIS		399	
6/8, AVENUE DE LA CRISTALLERIE - SEVRES		1 245	
4, AVENUE DU MARECHAL JUIN - MEUDON LA FORET	3 730		
52/54, RUE DU CAP. GUYNEMER - COURBEVOIE		412	
94 - Val de Marne			
2 À 10, RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX - CRETEIL		594	
2/10, RUE DES OLIVIERS - ORLY		2 584	
8, RUE FRANCOIS DELAGE - CACHAN		195	
PROVINCE			
35, RUE DANTON - PONT STE MARIE	31 409		
LIEUDIT LA FRATERNITE - TONNAY CHARENTE		4 155	
CENTRE COMMERCIAL R BUSSIERE - SAINT AMAND MONTROND		602	
COURS DES MARECHAUX - MULHOUSE		378	
TOULOUSE		96	
21-27, SQUARE LAPEROUSE - NANTES	308		
1, RUE DES PROMENADES - LA MADELEINE		1 072	
ZA DU PONT LOBY - DUNKERQUE		435	
EPERLEQUES		115	
ZAC DU POLE TECHNOLOGIQUE - AVIGNON		1 179	384
TOTAL ALLIANZ	35 825	22 807	2 767

Sur le total de la vacance locative du dernier trimestre (1.781 k€) 10 immeubles, dont la liste suit, représentent 861 K€ soit 48% : Pont Saint Marie, Paris (rue de Vaugirard), Meudon (avenue du Maréchal Juin), Noisy le Grand, Mérignac, Sèvres (avenue de la Cristallerie), Paris (rue Louis David), Suresnes (rue de Chevreur), Montigny, Clichy (rue des Bateliers) et Charenton (place de la Coupole).

Travaux de grosses réparations et d'amélioration

Votre société a consacré 2.707 M€ aux travaux de grosses réparations inscrits en charges de l'exercice. Elle a aussi réalisé et payé pour 4.006 M€ des travaux d'amélioration inscrits en immobilisations, constitués de 1.423 M€ de constructions en cours au passage de la Châtelaine et 2.582 M€ d'autres chantiers dont 1.153 M€ consacrés à Montigny Mare aux Saules.

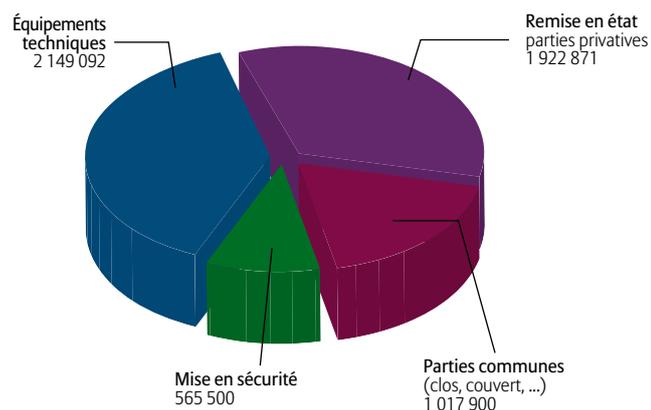
Les principaux chantiers ouverts en 2016, dont certains se poursuivent sur plusieurs exercices, sont :

Désignation		Désignation des travaux en cours	Immobilisations (en €)	Grosses réparations (en €)	Total (en €)
NANTES	11 rue Scribe 20 rue Crébillon	Reconstruction du passage commercial de la Châtelaine.	1 423 262	-	1 423 262
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	60 Avenue du Centre	Suite des travaux engagés pour une période de 18 mois. Remplacement du système de chauffage, ventilation et climatisation	1 152 757	259 231	1 411 988
BOULOGNE BILLANCOURT	50/52 rue Reinhard	Finalisation des travaux de rénovation globale	579 461	262 070	841 530
PARIS 18 ^{ÈME}	78/80 Boulevard Ney	Divers travaux d'amélioration sur le chauffage, ventilation, climatisation et sur la gestion technique du bâtiment	158 286	434 852	593 138
COURBEVOIE	52/54 rue Guynemer	Rénovation des locaux ex FITEC	85 502	191 959	277 461
ORLY	2/10 rue des Oliviers	Rénovation de la cellule 1 et remplacement du système sprinkler existant	152 533	114 980	267 513
SAINT GERMAIN EN LAYE	20 quater rue Schnapper	Remise en état des parties privatives	47 500	155 001	202 501
TONNAY-CHARENTE	Lieu Dit la Fraternité	Suite des travaux de rénovation couverture, isolation et signalétique	134 930	49 422	184 352
PARIS 16 ^{ÈME}	2/4 rue Louis David	Désamiantage et rénovation des parties privatives vacantes	150 642	5 221	155 863
BOULOGNE BILLANCOURT	127/129 rue Aguesseau	Rénovation intérieur des locaux	95 581	14 632	110 213
MASSY	281 Avenue du Marechal Leclerc	Rénovation couverture, isolation thermique et garde corps	77 194	30 808	108 001
ISSY LES MOULINEAUX	141 Avenue de Verdun	Remise en état des parties privatives	-	107 112	107 112
PARIS 5 ^{ÈME}	19/21 rue Valette	Travaux d'étanchéité verrières et CVC	113 500	-10 383	103 117
Sous total > 100k€			4 171 148	1 614 905	5 786 054
Sous total Autres < 100k€			229 427	1 092 783	1 322 210
TOTAL TRAVAUX RÉALISÉS			4 400 575	2 707 689	7 108 264
Sorte de travaux immobilisés			-394 682		-394 682
TOTAL TRAVAUX REALISES nets de cessions			4 005 894	2 707 689	6 713 582

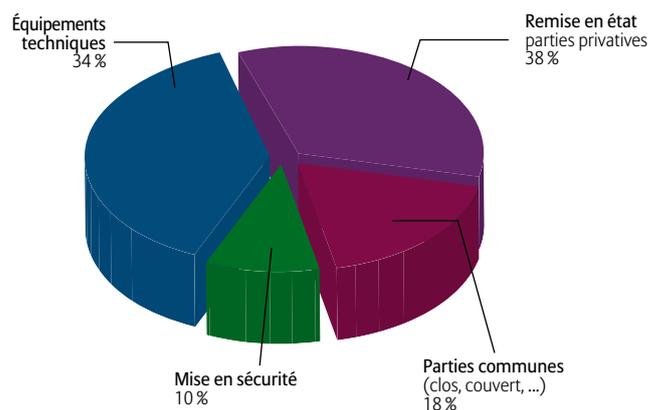
Répartition des engagements de travaux

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

Répartition des engagements en €



Répartition des engagements en %



Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

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

RSE Allianz Pierre



Opérations de « Verdissement » du patrimoine : Immeubles détenus en pleine propriété > 1 800 m² = 45 sur 146

Immeubles labellisés :

- Romainville - 110 gaston Roussel (RATP, Darty, Acticall)
- Loos-lez-Lille - 220 avenue de la Recherche (Siège Bayer)
- Levallois - 70 rue Marius AUFAN (Ecole de commerce IDRAC)
- Paris - 78 boulevard Ney (ERDF / Pôle Emploi)
- Courbevoie - 2 boulevard Clemenceau
- Avignon - avenue Marcel Demonques
- Avignon - 45 Chemin de Meinajaries
- Paris - 25 rue de Liège
- Sèvres - 6/8 avenue de la Cristallerie
- Mérignac - 3 impasse R Diesel (VSG, Aquitaine Promotion)
- Paris - 43 rue de la Brèche aux Loups (ONET, Département de Paris...)
- Créteil - 2-10 rue Nicolas Ledoux (MGEN, Valéo...)
- Noisy le Grand - 409 rue Gustave Courbet
- Montigny - 3 avenue des Ormeaux

Labellisation :

BREEAM* in use « Very Good »	2013
BREEAM in use « Excellent »	2104
BREEAM in use « Very Good »	2014
HQE, BBC, BREEAM « Excellent »	2014 et 2016
BREEAM in use « Very Good »	2015
BREEAM in use « Very Good »	2015
BREEAM in use « Very Good »	2015
BREEAM in use « Very Good »	2015
BREEAM in use « Good »	2015
BREEAM in use « Very Good »	2015
BREEAM in use « Very Good »	2016
BREEAM in use « Very Good »	2016
HQE « bon »	2016 et maintenu en 2017
BREEAM in use « Very Good »	2016

Année d'obtention :

26,4 %
de la masse
locative

Dossiers en phase finale de labellisation « BREEAM in use » :

- Aix en Provence - 655 avenue Galilée (Amesys)
- Aix en Provence - 450 avenue Galilée (Schneider Electric)
- Montigny - 60 avenue du Centre
- Paris 9ème - 20 bis rue Lafayette

6,8 %
de la masse
locative

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

Les travaux lancés début 2016 se sont poursuivis tout au long de l'année pour la reconstruction de la galerie commerciale dans le nouveau format défini selon le permis de construire devenu définitif le 28 octobre 2015. La livraison à Nacarat d'une dalle constituant le plafond de la galerie et la base d'une résidence de près de 40 logements de standing a pu s'effectuer début décembre. Le solde du prix de vente de 2 millions d'euros a été encaissé à cette occasion.

Fin décembre, 70% du chantier de gros œuvre mené par l'entreprise générale GCC étaient réalisés.

Parallèlement aux travaux, dans le cadre de la commercialisation, votre société a pris possession fin mars des locaux d'une surface d'environ 300 m² donnant sur la rue Crébillon libérés par le propriétaire du fonds, en contrepartie d'une indemnité de résiliation.

Cet emplacement de premier choix a soulevé l'intérêt d'une enseigne de réputation internationale qui s'implantera sur un espace de 800 m² en façade et à l'intérieur de la galerie. Le bail, signé en avril 2017, prévoit des travaux supplémentaires au bénéfice du preneur, sur base d'un permis modificatif en cours d'instruction.

Dans cette nouvelle configuration, les délais d'achèvement et d'ouverture de la galerie ont été décalés au printemps 2018. L'annonce de l'implantation de ce premier locataire devrait en contrepartie permettre d'attirer des enseignes de qualité et notoriété similaires, comme en témoigne une seconde signature en préparation pour une surface de 250 m² sur la rue Scribe.

Le bilan prévisionnel de cette opération incluant la requalification de cet ensemble, en termes de coûts et de revenus attendus, reste positif.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élevaient à 11.929.997,12 €, en baisse de 11,06 % (- 1,484 M€). Elles se décomposent principalement en :

- 5,970 M€ d'impôts et charges refacturés aux locataires (+ 0,236 M€ ; + 4,12 %)
- 2,707 M€ de travaux de grosses réparations (- 1,334 M€ ; - 33 %)
- 1,437 M€ de charges non récupérables auprès des locataires (- 0,357 M€ ; - 19,91 %)
- 1,723 M€ d'impôts, taxes et assurances non récupérables auprès des locataires (- 0,035 M€ ; - 2,0 %) dont 0,694 M€ de taxes foncières.

Cette diminution s'explique par deux facteurs, d'un côté une diminution des travaux de grosses réparations non immobilisés, les travaux

immobilisés représentant pour leur part une masse de 2.583 K€ et par ailleurs une diminution du montant des charges non récupérables grâce notamment à l'effort de refacturations de charges, sur la base d'une optimisation des suivis de budgets par immeuble.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société, déduction faite des commissions de souscription qui n'affectent pas le compte de résultat (cf. ci-dessous), s'élevaient à 8.994.071,08 €, en baisse de 1.187.233,67 € (- 11,66 %).

Outre la rémunération de la gérance (4.949.303,37 €), statutaire, les principales composantes de ces charges sont les dotations aux provisions pour travaux de grosses réparations à venir (2.683.458,74 €) et pour créances douteuses (642.172,19 €).

Provisions

1. Provisions pour travaux

Comme chaque année, le plan prévisionnel de travaux à 5 ans a été préparé par la Direction Technique d'Immovalor Gestion immeuble par immeuble ; il se présente en synthèse ainsi :

Année	Travaux de grosses réparations (en €)	Travaux immobilisés (en €)	Total(en €)
2017	4 850 000	14 746 500	19 596 500
2018	3 132 000	8 190 000	11 322 000
2019	2 005 000	3 680 000	5 685 000
2020	1 910 000	2 295 000	4 205 000
2021	170 000	1 970 000	2 140 000
MOYENNE	2 413 400		

La détermination de la provision pour grosses réparations est réalisée en fin de chaque année et validée par la Société de Gestion. La provision correspond au plus élevé des deux montants : soit la moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices, soit le montant des travaux prévus pour l'année 2017.

La moyenne des travaux à réaliser sur les cinq prochains exercices (2017-2021) ressort à 2,413 M€, montant inférieur aux dépenses de 4,850 M€ prévues en 2017. La provision pour grosses réparations s'élève donc à 4.850.000 € au 31/12/2016 contre 4.873.680 € au 31/12/2015 (- 24 K€). A cet effet, une dotation de cette provision est constituée pour un montant de 2.683.458,74 €, compte tenu de la reprise - en produits - pour travaux effectivement réalisés dans l'année pour la somme de 2.707.138,74 €.

Cette méthode sera revue en 2017.

A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées par immeuble et non plus constituées globalement.

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. »

Désormais, un plan pluriannuel devra être établi et individualisé par immeuble. Les dépenses susceptibles d'être provisionnées sont définies plus restrictivement qu'auparavant, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la durée de vie attendue d'une installation ou d'en améliorer les flux futurs, ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être immobilisées.

Le provisionnement sera réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, « à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

2. Créances douteuses

Votre société maintient une politique très prudente puisque toutes les créances impayées dépassant le montant des dépôts de garantie sont provisionnées à 100 %, sauf rares exceptions.

L'exercice 2016 se traduit par un coût net de 466.791,27 €, représentant 0,94 % des loyers facturés (contre 0,39 % en 2015). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de la société en matière de recouvrement, reste satisfaisant dans le contexte économique actuel. Il se décompose comme suit :

Charges :

- dotations nouvelles pour 642.172,19 €, (286.986,03 € en 2015),
- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 37.970,42 €, (296.802,84 € en 2015)

Produits :

- reprises de provisions de 213.351,34 € concernant des créances récupérées ou passées par pertes (387.172,08 € en 2015).

La provision s'établit à 1.188.031,97 € au 31 décembre 2016 contre 759.211,12 € en 2015, soit une hausse de 428.820,85 €.

Procédures et contentieux

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

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

Autres revenus et charges

Les produits financiers s'élèvent à 155.714,67 € en 2016, en baisse de 297.509,89€ par rapport à 2015, compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts bancaires.

Les charges, hors commissions de souscriptions, s'élèvent à 294.702,17 €, en baisse de 202.348,82 €. Cette baisse provient pour l'essentiel de la diminution des pertes sur créances irrécouvrables pour un montant de - 258.832,42 €, compensée par une hausse sur les honoraires de

dépositaire de 35.168,87 € et une hausse sur les rapports annuels, publicité légale et jetons de présence de 25.559,37 €.

Les frais sur commissions de souscription (9.415.059 €) et les frais de droits et enregistrements sur acquisition d'immeubles (5.708.557,39 €) sont compensés par les produits exceptionnels de transfert des charges, respectivement de 9.419.052 € et de 5.706.923,76 €.

Résultat net

Le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 39.247.403,31 € et enregistre une hausse de 4,22 %. Cette progression résulte de la combinaison de :

- la hausse des loyers de 0,12 % avec 49.749 K€ en 2016 à comparer à 49.690 K€ en 2015, et de
- la diminution du taux de chargement (- 2,9 % soit 23,3 % en 2016 contre 26,2 % en 2015).

Le résultat par part s'établit à 13,34 € sur la base du nombre de parts en jouissance sur l'année soit une moyenne de 2.941.350 parts en 2016 à comparer à 13,88 € sur l'exercice précédent.

Acomptes versés sur le dividende 2016

La distribution d'acomptes s'est faite trimestriellement comme à l'habitude pour un montant total de 41.521.329,70 € (14,10 € par part). La somme de 39.168.430,45 € a été prélevée sur le résultat 2016 (13,35 € par part) et 2.352.899,25 € sur la réserve des plus-values réalisées sur cessions (0,75 € par part).

Après la distribution de 2016, le report à nouveau s'établira à 8.269.893,11 € (8.190.920,25 € en 2015).

	Dividendes / valeur de marché 2016 (sur base du prix acquéreur) DVM	Evolution du prix moyen de la part du 01/01/2016 au 31/12/2016 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,37%	0,9 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux	4,56%	2,85 %

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 2016, soit	39.247.403,31 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	<u>8.190.920,25 €</u>
Donne un résultat distribuable de	47.438.323,56 €

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

• Au dividende correspondant aux acomptes déjà versés sur résultat	39.168.430,45 €
• Au report à nouveau	8.269.893,11 €

Évolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, 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 31/12/2016	Montant par part au 31/12/2016	Rappel : montant global au 31/12/2015	Rappel : montant par part au 31/12/2015
Valeur des placements immobiliers	717 507 226	228,71	623 834 815	214,10
Valeur nette des autres actifs	53 150 845	16,94	89 288 538	30,64
Valeur comptable	770 658 071	245,65	713 123 353	244,74
Valeur vénale hors droits hors taxes	898 756 689	286,48	783 141 678	268,77
Valeur nette des autres actifs	53 150 845	16,94	89 430 538	30,69
Valeur de réalisation⁽¹⁾	951 907 534	303,43	872 572 216	299,47
Droits (6,61 %)	64 601 767	20,59	51 756 876	17,76
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	112 945 478	36,00	102 703 228	35,25
Valeur de reconstitution⁽²⁾	1 129 454 779	360,02	1 027 032 320	352,48

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2016.

⁽²⁾ 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 2016.

Valeur de réalisation par part (ANR) en €

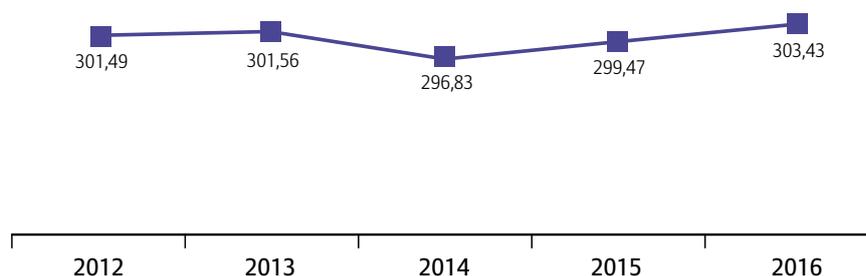


Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions ^(*) (en € HT)
2012	64 867	2,99 % ⁽¹⁾	1 122	1 mois	276 255
2013	170 240	7,03 % ⁽²⁾	618	1 mois	925
2014	73 646	2,74 % ⁽³⁾	117	1 mois	-
2015	71 343	2,4 % ⁽⁴⁾	0	1 mois	-
2016	68 159	2,34 % ⁽⁵⁾	0	1 mois	-

⁽¹⁾ nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 441 - ⁽²⁾ nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335 - ⁽³⁾ nombre de parts au 31/12/2014 : 2 683 325 - ⁽⁴⁾ nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748
⁽⁵⁾ nombre de parts au 31/12/2016 : 3 137 199 - ^(*) avant rétrocessions aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	299,65	322,25	324,06	320,00	320,00	330,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	319,34	320,00	320,00	320,00	322,86	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	15,39	15,03	15,03 ⁽⁴⁾	14,40	14,1 ⁽⁴⁾	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	4,82	4,70	4,70	4,50	4,37	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	4,09	3,81	3,4	3,23	2,61	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	4,25	3,77	3,5	2,81	2,64	

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

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

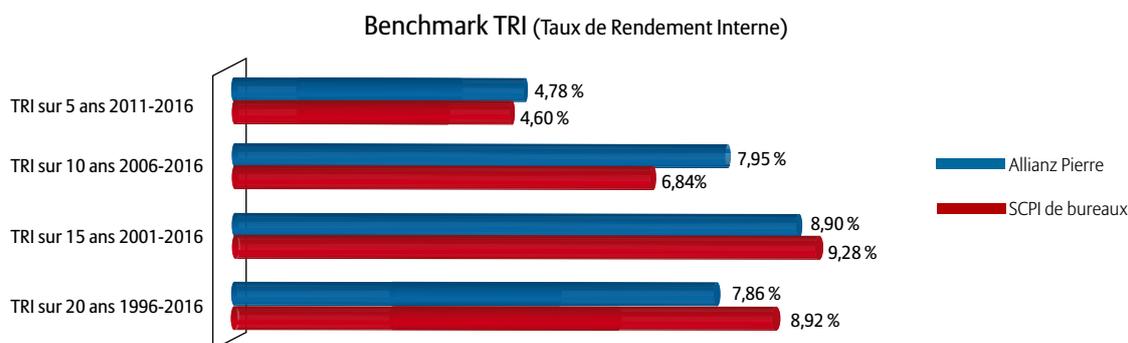
⁽³⁾ Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

⁽⁴⁾ Dont distribution de réserve de plus-value respectivement 1,20 € en 2014 et 0,75 € en 2016.

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 2016, passant de 299,47 € à 303,43 € (+1,32 %).
- le prix de retrait, fixé depuis septembre 2016 à 297 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. En 2016, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

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



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.

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 contrôles. 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 2016 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité (risque de contrepartie) ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement. Les actifs considérés comme non liquides ou très peu liquides ont vocation de représenter 100% des actifs. Aucun actif du FIA 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 31/12/2016, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 92 % et est de 100% selon la méthode de l'engagement.

**État du patrimoine,
compte de résultat
et annexe**

Comptes

au 31 décembre 2016

Les règles comptables établies « ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s) ». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

I – État du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », 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.
- dans la colonne « valeurs estimées », la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve les immeubles ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. » C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

II – Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

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

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

III – Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

IV – Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	694 756 363,99	864 798 439,82	623 540 590,41	771 511 091,07
• Constructions sur sol d'autrui	1 308 999,68	7 200 000,00	1 337 318,12	7 800 000,00
• Constructions en cours	15 526 295,18	15 526 295,18	3 830 586,93	3 830 586,93
Immobilisations incorporelles				
• Titres de participation	10 765 567,45	11 231 954,00	10 000 000,00	10 142 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 850 000,00		-4 873 680,00	
TOTAL I	717 507 226,30	898 756 689,00	633 834 815,46	793 283 678,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	240 589,01	240 589,01	281 835,97	281 835,97
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	2 361 298,52	2 361 298,52	3 613 144,05	3 613 144,05
• Autres créances	7 378 172,92	7 378 172,92	4 463 141,39	4 463 141,39
• Provisions pour dépréciation des créances	-1 188 031,97	-1 188 031,97	-759 211,12	-759 211,12
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement			60 200 000,00	60 200 000,00
• Autres disponibilités	75 350 317,31	75 350 317,31	40 770 318,95	40 770 318,95
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-9 268 587,18	-9 268 587,18	-8 949 730,93	-8 949 730,93
• Dettes d'exploitation	-5 661 266,95	-5 661 266,95	-8 175 909,23	-8 175 909,23
• Dettes diverses	-11 603 923,60	-11 603 923,60	-11 593 541,23	-11 593 541,23
TOTAL II	57 608 568,06	57 608 568,06	79 850 047,85	79 850 047,85
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Produits constatés d'avance	-5 689 808,21	-5 689 808,21	-2 066 991,76	-2 066 991,76
• Charges constatées d'avance	1 232 085,10	1 232 085,10	1 505 481,74	1 505 481,74
TOTAL III	-4 457 723,11	-4 457 723,11	-561 510,02	-561 510,02
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	770 658 071,25		713 123 353,29	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		951 907 533,95		872 572 215,83

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	445 803 444,00		34 188 003,00	479 991 447,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	163 378 264,73		40 176 645,00	203 554 909,73
Prélèvement sur prime d'émission	-54 790 746,94		-15 238 956,46	-70 029 703,40
PRIME DE FUSION				
	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-8 377 678,99			-8 377 678,99
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	31 148 409,14		682 952,81	31 831 361,95
REPORT À NOUVEAU				
	9 403 511,80	-1 212 591,55		8 190 920,25
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice 2016	37 657 700,45	-37 657 700,45	39 247 403,31	39 247 403,31
Acomptes sur distribution	-38 870 292,00	38 870 292,00	-41 521 329,70	-41 521 329,70
TOTAL GÉNÉRAL	713 123 353,29	0,00	57 534 717,96	770 658 071,25

Emploi des fonds

	01/01/2016	Mouvements 2016	31/12/2016
Fonds collectés			
• Capital + prime d'émission	609 181 709	74 364 648	683 546 357
• Prime de fusion	127 770 741		127 770 741
Prélèvements sur prime de fusion	-8 377 679		-8 377 679
Divers (frais de constitution)	-		-
Cessions d'immeubles	128 115 210	4 795 175	132 910 385
Plus-values sur cessions immeubles	31 148 409	682 953	31 831 362
Divers (report à nouveau après distribution)	9 403 512	-1 212 592	8 190 920
Commission de souscription	-		-
Achat d'immeubles	-729 832 326	-85 095 707	-814 928 033
Titres de participation	-10 000 000	-765 567	-10 765 567
Travaux immobilisés	-26 991 380	-2 582 631	-29 574 011
Prélèvements sur prime d'émission	-54 794 787	-15 234 916	-70 029 703
SOMMES RESTANT À INVESTIR	75 623 409	-25 048 637	50 574 771

Compte de résultat

au 31 décembre 2016

Produits

Produits (Hors Taxes)	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		55 869 518,03		55 616 339,89
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	49 748 814,21		49 689 650,56	
• Produits ayant leur contrepartie en charges	5 970 710,87		5 734 603,54	
• Autres produits locatifs	149 992,95		192 085,79	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		4 029 590,45		5 101 764,13
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	213 351,34		387 172,08	
• Provisions pour grosses réparations	2 707 138,74		4 040 788,24	
• Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres produits	538 100,37		13 563,81	
Produits sur titres de participations	571 000,00		660 240,00	
PRODUITS FINANCIERS		155 714,67		453 224,56
Produits financiers	155 714,67		453 224,56	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		15 240 264,75		12 805 691,33
Produits exceptionnels	15 240 264,75		12 805 691,33	
TOTAL DES PRODUITS		75 295 087,90		73 977 019,91
TOTAL GÉNÉRAL		75 295 087,90		73 977 019,91

Charges

Charges (Hors Taxes)	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		11 929 997,12		13 413 873,78
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 970 710,87		5 734 603,54	
Impôts, taxes et assurances non récupérés	1 722 874,58		1 758 449,50	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 436 760,52		1 793 917,85	
Grosses réparations	2 707 138,74		4 040 788,24	
Autres charges immobilières	92 512,41		86 114,65	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		8 699 369,01		9 684 253,86
Diverses charges d'exploitation	5 345 419,64		5 559 286,71	
Dotations aux amortissements d'exploitation	28 318,44		23 512,88	
Dotations aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	642 172,19		286 986,03	
• Provisions pour grosses réparations	2 683 458,74		3 814 468,24	
Autres charges	294 702,07	294 702,07	497 050,89	497 050,89
Commissions de souscriptions	9 415 059,00	9 415 059,00	9 656 512,00	9 656 512,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		5 708 557,39		3 067 628,93
Charges exceptionnelles	5 708 557,39		3 067 628,93	
TOTAL DES CHARGES		36 047 684,59		36 319 319,46
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		39 247 403,31		37 657 700,45
TOTAL GÉNÉRAL		75 295 087,90		73 977 019,91

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	20,57	99,00%	20,32	99,57%	18,32	98,40%	18,39	97,79%	16,96	98,48%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20	0,95%	0,08	0,40%	0,29	1,56%	0,41	2,18%	0,25	1,43%
Produits divers	0,01	0,06%	0,01	0,03%	0,01	0,04%	0,00	0,03%	0,01	0,08%
TOTAL REVENUS	20,78	100,00%	20,41	100,00%	18,62	100,00%	18,80	100,00%	17,22	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,05	9,87%	2,04	9,99%	1,86	9,99%	1,83	9,75%	1,70	9,84%
Autres frais de gestion	0,56	2,71%	0,50	2,47%	0,50	2,69%	0,46	2,47%	0,40	2,34%
Frais d'augmentation de capital	2,74	13,20%	6,21	30,43%	4,37	23,46%	3,56	18,93%	3,20	18,58%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,47	11,88%	2,63	12,86%	1,87	10,02%	2,15	11,44%	1,34	7,80%
Charges locatives non récupérées	0,59	2,86%	0,78	3,84%	0,53	2,85%	0,62	3,27%	0,50	2,91%
Sous-total charges externes	8,42	40,52%	12,17	59,60%	9,12	48,99%	8,62	45,86%	7,14	41,47%
Charges exceptionnelles	0,18	0,87%	0,75	3,68%	1,66	8,92%	1,13	6,01%	1,94	11,27%
Produits exceptionnels	2,94	14,17%	7,12	34,86%	6,17	33,16%	-4,72	-25,10%	5,35	31,06%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,05%	0,01	0,06%
- autres (travaux à étaler)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,00	0,00%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,22	-1,06%	-0,45	-2,22%	0,01	0,06%	-0,08	-0,44%	-0,01	-0,05%
- autres	-0,23	-1,10%	0,07	0,33%	0,07	0,37%	-0,04	-0,20%	0,15	0,85%
Sous-total charges internes	-3,20	12,92%	-6,74	36,71%	-4,42	42,57%	5,74	30,52%	-3,26	43,18%
TOTAL CHARGES	5,22	25,10%	5,43	26,59%	4,70	25,25%	4,92	26,17%	3,88	22,54%
RÉSULTAT COURANT	15,56	74,90%	14,99	73,41%	13,92	74,75%	13,88	73,83%	13,34	77,46%
Variation report à nouveau	0,17	0,84%	-0,04	-0,22%	0,11	0,61%	-0,53	-2,79%	-0,01	-0,05%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Résultats distribués avant prélèvement libératoire ⁽⁴⁾					13,81	74,17%	14,40	76,62%	13,35	77,51%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire ⁽⁵⁾					1,20	6,44%			0,75	4,35%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,39	74,07%	15,03	73,63%	15,01	80,58%	14,40	76,62%	14,10	81,87%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,38	74,00%	15,01	73,54%	14,94	80,24%	14,32	76,15%	13,99	81,25%

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - ⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises - Depuis la réouverture du capital en 2012, le nombre de parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts de 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 2016 pour une part - ⁽⁴⁾ Nombre de parts en jouissance sur une année pleine : 2 933 964 - ⁽⁵⁾ Nombre de part au 31/12/2016 : 3 137 199

Information sur les règles générales d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1er juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Méthode de provisionnement

Les créances impayées sur locataires dépassant le montant des dépôts de garantie sont provisionnées à 100 %.

Immeubles locatifs

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Celles-ci sont comptabilisées séparément et amorties par prélèvement sur la prime d'émission ou de fusion.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne « valeurs bilantielles ».
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. Elle est agrégée dans les tableaux par zone géographique : Paris, Île-de-France, province. Les immeubles en cours de construction sont évalués à leur prix de revient hors frais.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Un plan prévisionnel de travaux est réalisé par la Direction Technique d'Immovalor Gestion immeuble par immeuble ; il se présente comme suit, hors travaux à immobiliser :

ANNÉE	Travaux de grosses réparations (€)
2017	4 850 000
2018	3 132 000
2019	2 005 000
2020	1 910 000
2021	170 000
MOYENNE	2 413 400

La détermination de la provision pour grosses réparations est réalisée en fin de chaque année selon ce plan validé par la Direction Générale d'Immovalor Gestion. La provision pour grosses réparations correspond au plus élevé des deux montants : la moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices ou le montant des besoins de travaux de l'année suivante.

Il est à noter que la méthode de provisions pour grosses réparations sera revue en 2017 à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable des SCPI.

A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur le nouveau plan comptable issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées précisément par nature de travaux et par immeuble et non plus constituées globalement ou sur une base statistique.

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.* »

Désormais, le plan pluriannuel devra être individualisé par immeuble sur base des dépenses susceptibles d'être provisionnées. Celles-ci sont définies restrictivement, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la durée de vie attendue d'une installation ou d'amélioration des flux futurs, ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être immobilisées.

Le provisionnement sera donc réalisé à partir d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, « *à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.* »

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

État du patrimoine

Placements immobiliers

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2016		2015	
Valeur nette comptable		711 591 658,85		628 708 495,46
Valeur brute		711 998 930,21		629 087 448,38
Coût historique	694 756 363,99		623 540 590,41	
Constructions en cours	15 526 295,18		3 830 586,93	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements		-407 271,36		-378 952,92
Amortissements (bail à construction)	-407 271,36		-378 952,92	
Valeur actuelle (selon les expertises)		887 524 735,00		741 034 507,00

ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	Exercice N-1 31 décembre 2015	Reclassement	Acquisitions	Cessions	Exercice N 31 décembre 2016
Immobilisations locatives	625 256 861,45		75 982 631,30	4 766 857,72	696 472 635,03
Construction en cours	3 830 586,93		11 695 708,25		15 526 295,18
Valeur hors amortissements	629 087 448,38		87 678 339,55	4 766 857,72	711 998 930,21
Valeur brute des titres de participation	10 000 000,00		1 867 237,69		11 867 237,69
Montant non appelé sur OPCI Primavera			-1 101 670,24		-1 101 670,24
Valeur nette des titres de participation	10 000 000,00		765 567,45		10 765 567,45

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	Exercice N-1 31 décembre 2015	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2016
Constructions sur sol d'autrui	378 952,92	28 318,44		407 271,36
Créances douteuses	759 211,12	642 172,19	213 351,34	1 188 031,97
Grosses réparations	4 873 680,00	2 683 458,74	2 707 138,74	4 850 000,00

La dotation annuelle de la provision pour grosses réparations est calculée selon un plan pluriannuel de travaux.

Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2016		2015	
Immobilisations financières		12 107 826,70		10 281 835,97
Titres de participation	11 867 237,69		10 000 000,00	
Fonds de roulement syndics	240 589,01		281 835,97	

CRÉANCES	2016		2015	
Locataires et comptes rattachés		2 361 298,52		3 613 144,05
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-1 188 031,97		-759 211,12
Autres créances		7 378 172,92		4 463 141,39
Taxes et TVA sur factures à récupérer	2 040 602,48		975 081,44	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	2 524 877,16		2 019 419,93	
Dividendes sur titres de participation	141 000,00		156 000,00	
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	478 566,71		1 516,35	
Soldes débiteurs des comptes de notaires	2 000 000,00		146 739,57	
Soldes débiteurs des souscripteurs	193 126,57		1 164 384,10	
Total		8 551 439,47		7 317 074,32

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

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2016		2015	
Placements à échéance 3 mois		-		30 000 000,00
Placements à échéance plus de 4 mois		-		30 200 000,00
Disponibilités		75 350 317,31		40 770 318,95
Total		75 350 317,31		100 970 318,95

DETTES	2016		2015	
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires		9 268 587,18		8 949 730,93
Dettes sur immobilisations		1 101 670,24		
- venant en déduction de la valeur des immobilisations ⁽¹⁾		-1 101 670,24		
Dettes d'exploitation		5 661 266,95		8 175 909,23
Fournisseurs à payer	3 447 032,94		4 986 301,47	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	-		58 259,31	
Société de gestion	1 718 573,04		1 787 706,11	
TVA sur factures non encore encaissées	60 620,20		651 738,01	
Charges sociales à décaisser	3 008,49		4 719,88	
Dossiers sinistres en cours	75 401,16		66 149,66	
Compte des notaires, indivisaires et gérants extérieurs	356 631,12		621 034,79	
Dettes diverses		11 603 923,60		11 593 541,23
Retraits des parts de décembre 2015 à régler aux associés	157 986,35		610 748,35	
Solde du dividende du 4 ^{ème} trimestre à régler	10 060 295,15		9 973 012,04	
Dividendes à régulariser	887 533,17		798 133,74	
Impôts et taxes à décaisser	498 108,93		211 647,10	
Total		26 533 777,73		28 719 181,39

⁽¹⁾ Montant non appelé de la souscription à l'OPPCI Primavera

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 879 769,95 €
- divers 7 763,22 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2016	2015
Travaux à charge des locataires étalés sur 2017 à 2022 ⁽¹⁾	1 232 085,10	1 505 481,74
Indemnité et loyers perçus d'avance ⁽²⁾	5 689 808,21	2 066 991,76

⁽¹⁾ Il s'agit des travaux réglés par Allianz Pierre et facturés sous forme de surloyers. Cela concerne essentiellement les immeubles du Boulevard Ney à Paris pour 1.013.966,48 € et de Cachan 208.118,62 €.

⁽²⁾ Les produits perçus d'avance correspondent : i) à la couverture des coûts futurs de la commercialisation sur la Galerie de Nantes la Châtelaine pour 956.772 €, ii) à 2 indemnités de résiliation de bail anticipée Rue de Liège à Paris et Rue d'Aguesseau à Boulogne pour 2.189.768,68 €, ainsi que iii) des loyers perçus d'avance pour 2.543.267,53 €.

Tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2016		2015	
Capital				
- Augmentation du capital de 223 451 parts en 2016		34 188 003,00		35 254 719,00
- Augmentation de la prime d'émission de 223 451 parts en 2016		40 176 645,00		40 763 617,00
Prélèvement 2016 sur prime d'émission		-15 238 956,46		-12 787 385,31
- Commissions de souscription	-9 532 032,70		-9 753 077,10	
- Frais d'acquisition	-5 706 923,76		-3 034 308,21	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		682 952,81		13 968 581,96
Versailles Reine	243 101,01			
Versailles Carnot	87 375,36			
Trappes	-356 199,68			
Clichy Neuilly	-32 258,88			
Nantes Scribe	740 935,00			
Résultat de l'exercice		39 247 403,31		37 657 700,45
Acompte sur dividendes		-41 521 329,70		-38 870 292,00
Total		57 534 717,96		75 986 941,10

Compte de résultat

Produits

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2016		2015	
Loyers		49 748 814,21		49 689 650,56
Produits ayant leur contrepartie en charges		5 970 710,87		5 734 603,54
- Refacturation impôts fonciers	4 552 966,55		4 187 625,64	
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 248 585,61		1 374 021,84	
- Refacturation assurances	169 158,71		172 956,06	
Refacturation de charges forfaitaires et divers		149 992,91		192 085,79
- Reprises de provisions pour créances douteuses		213 351,34		387 172,08
- Reprises de provisions pour grosses réparations		2 707 138,74		4 040 788,24
Autres produits		1 109 100,37		673 803,81
- Intérêts facturés	42 861,43		13 563,81	
- Indemnités sur remise en état des locaux	495 238,94			
- Produits sur titres de participation	571 000,00		660 240,00	
Produits financiers		155 714,67		453 224,56
Produits exceptionnels		15 240 264,75		12 805 691,33
- Produits exceptionnels sur solde créditeur de gérance	-		18 306,02	
- Transferts de charges				
- Frais d'acquisitions	5 706 923,76		3 034 308,21	
- Commissions de souscription	9 419 052,00		9 656 512,00	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	112 980,70		96 565,10	
- Divers	1 308,29			
Total		75 295 087,86		73 977 019,91

Charges

CHARGES IMMOBILIÈRES	2016		2015	
Impôts et charges refacturées aux locataires		5 970 710,87		5 734 603,54
Grosses réparations selon plan pluriannuel		2 707 138,74		4 040 788,24
Impôts, taxes et assurances non récupérés		1 722 874,58		1 758 449,50
- Impôts fonciers	694 138,52		735 943,26	
- Taxes sur les bureaux	272 726,44		269 213,65	
- CVAE	508 920,00		415 121,00	
- TVA non récupérable ⁽¹⁾	194 198,91		178 365,10	
- Assurances non récupérées	52 890,71		159 806,49	
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 436 760,52		1 793 917,85
Honoraires d'expertises		63 173,86		60 699,00
Contribution sur les revenus locatifs		29 338,55		25 415,65
		Total		Total
		11 929 997,12		13 413 873,78

⁽¹⁾ La TVA non récupérable a été reclassée dans le plan comptable et figure désormais dans les "charges immobilières".

Les charges d'entretien du patrimoine locatif correspondent à l'entretien courant du patrimoine immobilier non récupérable auprès des locataires ainsi qu'à l'entretien des locaux vacants.

Les grosses réparations font l'objet d'un plan pluriannuel et d'une provision. Les grosses réparations effectivement réalisées se sont élevées à 2.707.138,74 € au cours de l'exercice 2016. Elles sont entièrement reprises sur la provision constituée.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	2016		2015	
Diverses charges d'exploitation		5 345 419,64		5 559 286,71
- Rémunération de la société de gestion	4 949 303,37		4 939 444,98	
- Rémunération des gérants extérieurs	38 508,93		35 717,19	
- Honoraires divers	97 883,11		346 840,65	
- Honoraires de location	259 724,23		237 283,89	
Amortissements et provisions		3 353 949,37		4 124 967,15
- Amortissements des constructions	28 318,44		23 512,88	
- Provisions pour créances douteuses	642 172,19		286 986,03	
- Provisions pour grosses réparations selon un plan pluriannuel	2 683 458,74		3 814 468,24	
Autres charges ⁽¹⁾		294 702,07		497 050,89
- Honoraires des commissaires aux comptes et du dépositaire	159 190,61		124 541,74	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	65 438,06		39 878,69	
- Cotisations diverses	30 849,72		29 823,87	
- frais bancaires	1 253,26		6 003,75	
- Pertes sur créances irrécouvrables	37 970,42		296 802,84	
Commissions de souscriptions		9 415 059,00		9 656 512,00
		Total		Total
		18 409 130,08		19 837 816,75

⁽¹⁾ La TVA non récupérable a été reclassée dans le plan comptable et figure désormais dans les "charges immobilières".

Les commissions de souscriptions sont reprises intégralement de la prime d'émission par un transfert de charges. (cf. voir page 37 « produits exceptionnels »).

CHARGES EXCEPTIONNELLES	2016		2015	
Frais et droits d'enregistrement		5 708 557,39		3 034 308,21
TOTAL		5 708 557,39		3 034 308,21

Les charges exceptionnelles correspondent aux frais d'acquisition des immeubles en 2016. Ces frais sont repris sur la prime d'émission par un transfert de charges (cf. voir plus haut « produits exceptionnels »).

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

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

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

Rémunérations versées par la société de gestion à son personnel en 2016

	Effectif moyen	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
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 ⁽¹⁾	9	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

L'année 2016 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 34.188.003 €.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 11 juin 2014 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 2015, les 17 novembre 2016 et 20 avril 2017.

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

Rapport sur l'activité de l'exercice :

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2016.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2016 un résultat de 39.247.403,31 € soit une hausse de 4,22 %.

Ce résultat obtenu dans un contexte économique difficile permet une distribution de 13,35 € par part (en jouissance) pour un total de 39.168.430,45 €, auquel se rajoute une distribution sur les plus-values réalisées sur cessions de 0,75 € par part (effective) pour la somme de 2.352.899,25 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (245,65 €), de réalisation (303,43 €) et de reconstitution (360,02 €) de la part. Ces valeurs qui servent de référence à la détermination des prix, permettent de maintenir, pour l'exercice 2017, le prix de souscription d'une part sur le marché primaire à 330 € et le prix de retrait à 297 €.

Votre Conseil prend également acte des valeurs vénales du patrimoine et de sa progression à 887.524.735 €, soit une hausse de 3,50 % à périmètre comparable.

Votre Conseil reste attentif sur les actions menées par la société de gestion pour la négociation de baux durables dans un contexte de marché peu favorable.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 18 des statuts d'Allianz Pierre, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 16 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

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

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

Fait à Paris, le 20 avril 2017
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Olivier TERAN

Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Allianz Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées en complément de ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 les rapports établis par la société de gestion et par le conseil de surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 21 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et objet

Rémunérations de la société IMMOVALOR GESTION désignée gérante de votre société par vos statuts.

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 2016 s'est élevée à 9.415.059,00 € 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 de votre société et des produits financiers nets.
La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2016 s'est élevée à 4.949.303,37 € HT.
- 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 2016 s'est élevé à 140.240,00 € et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

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

Fait à PARIS, le 21 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 39.247.403,31 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	39.247.403,31 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	8.190.920,25 €
Donne un résultat distribuable de	47.438.323,56 €

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	39.168.430,45 €
Et au report à nouveau à concurrence de	8.269.893,11 €
À titre de dividendes (correspondant aux plus-values de cessions)	
À concurrence de	2.352.899,25 €
Soit un total de dividendes pour l'exercice 2016 de	41.521.329,70 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 2.352.899,25 euros prélevé sur la réserve de plus ou moins-value sur cession d'immeubles. Elle constate que cette distribution a d'ores et déjà été réalisée le 30 janvier 2016 sous forme d'un versement de 0,75 € par part détenue au 31 décembre 2016.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 245,65 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 303,43 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 360,02 € par part.

Huitième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à échéance lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 16 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Les nouveaux membres nommés sont :

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale approuve la prise en charge par la SCPI de la cotisation versée à l'ASPIM pour une durée couvrant les exercices 2018, 2019 et 2020 qui lui est affectée par cette dernière, au prorata de la part de la SCPI dans l'encours en gestion qui sert de base au calcul de la cotisation.

Dixième résolution

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



Allianz Pierre - Charenton-le-Pont (94)

IMMOVALOR
GESTION

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

Allianz 