



Immovalor

SCPI AGF Pierre

Rapport annuel 2009

Membre d'**Allianz** 



AGF Pierre

Rapport annuel 2009

SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

COMPTES

ANNEXE

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 Paris
328 470 570 RCS Paris

ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE

Société de Gestion de Portefeuille

IMMOVALOR GESTION

Société anonyme au capital de 553 026 €
Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 PARIS
Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Alain BOYER CHAMMARD : Président Directeur Général
Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint, responsable de l'information (01 55 27 17 00)

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie
représentée par Monsieur Olivier WIGNIOLLE 75002 PARIS

Membres :

Monsieur Jean-Marie CLUCHIER	17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE
Monsieur Patrick DARD	75015 PARIS
Monsieur Bruno de GUILLEBON	75006 PARIS
Monsieur Joseph LE PAVEC	75009 PARIS
Monsieur Alain POUCH	82000 MONTAUBAN
AXA ASSURANCES IARD représentée par Monsieur Eddy NGUYEN	92932 LA DEFENSE
SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT	92086 LA DEFENSE
SCI EGOINE représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD	38200 VIENNE
SCI & F. ROMMAN représentée par Monsieur Marc RAJSWING	92200 NEUILLY SUR SEINE
Société COPARC représentée par Monsieur Jean-Pierre QUATRHOMME	75009 PARIS
Société VERNON SAS représentée par Madame Gabrielle MONTCHAUSSEE	75002 PARIS

Commissaires aux Comptes :

Titulaire :

• Cabinet FIDEAC - 146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Suppléant :

• Société FICOMEX - 146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Expert immobilier :

• BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE - 28/32 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS-PERRET



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale, conformément à l'article 21 des statuts et à l'article 14 de la loi du 31 décembre 1970, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2009.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de Surveillance, conformément à l'article 17 des statuts. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009 seront soumis à votre approbation que vous pourrez prononcer après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.



13 rue Auger-Pantin (93)

Préambule

I - 2009, l'immobilier plie mais ne rompt pas

Inutile d'insister sur le contexte économique général de cette « annus horribilis », marquée par une chute du PIB, la progression du chômage et l'envolée des déficits publics.

Le plan de relance gouvernemental, le maintien des taux de crédit à des niveaux très bas, et les amortisseurs sociaux propres à notre pays, ont néanmoins permis d'éviter l'installation d'une vraie dépression.

L'immobilier en France a été affecté, mais dans une moindre mesure que chez nos voisins britanniques ou espagnols.

L'immobilier d'entreprise a souffert à des degrés divers dans tous ses compartiments (Bureaux, logistique et même commerces) : chute des volumes loués, augmentation des taux de vacance locative, progression des impayés, diminution des volumes investis et des valeurs – certes après la très forte progression de ces 10 dernières années.

Néanmoins, le pire n'est pas venu et c'est bien la preuve de la maturité du marché Français, et plus spécifiquement, du marché Francilien.

L'immobilier de logement a vu ses prix baisser de l'ordre de 10 % alors qu'ils avaient doublé en 5 ans ! et les loyers sont restés stables, à un niveau élevé. Le secteur du neuf a bien supporté la tourmente, aidé qu'il a été par des mesures incitatives fortes, notamment l'instauration du dispositif Scellier entré en vigueur en début d'année.

II - 2010, optimisme raisonné et sélectivité de rigueur

Tout laisse à penser que l'environnement économique restera médiocre, même si le spectre de la récession s'est éloigné : l'immobilier ne pourra pas dans ce contexte susciter l'euphorie !!

Mais il devrait tirer son épingle du jeu, conforté par les besoins latents des entreprises (locaux modernisés et mis aux nouvelles normes environnementales) et des particuliers (insuffisance patente des logements en accession ou locatifs dans les zones urbaines).

Il faudra néanmoins être vigilants, opportunistes et rigoureux dans la gestion, pour maintenir les résultats passés : c'est tout l'intérêt d'une gestion déléguée aux professionnels que sont les sociétés de gestion agréées par l'AMF.

Les SCPI assurent par définition la répartition des risques et protègent donc contre des accidents isolés dus à la conjoncture.

III - 2009 /2010 la capacité de résistance des SCPI

Les points forts de ce produit d'épargne collective ont continué à produire leurs effets positifs :

- la collecte primaire n'a pas reculé (869 millions d'euros en 2009),
- le marché secondaire est resté contenu, notamment chez les particuliers, et la liquidité a été assurée aisément, le montant des parts en attente de vente ne représentant que 0,5 % du total et accusant un recul de 57 % par rapport à 2008.
- le rendement moyen est resté élevé à 6,05 % hors SCPI fiscales (contre 5,74 % en 2008), niveau supérieur à celui des formules d'épargne concurrentes (Assurance-vie, comptes sur livrets, actions).

Les SCPI d'Immovalor ont particulièrement bien tiré leur épingle du jeu :

- La collecte primaire des SCPI d'Immovalor a atteint 112 millions d'Euros, plaçant Immovalor au premier rang de la Profession.
- La performance annuelle (dividende + valorisation) est flatteuse (13,2 % pour AGF Pierre et 23,2 % pour Distripierre).
- Le taux de remplissage des immeubles s'est maintenu entre 93,5 et 99 %

La gestion rigoureuse, prudente et appuyée sur une vision de long terme d'Immovalor se trouve ainsi récompensée.



75 rue Guy Mocquet-Malakoff (92)

IV - 2010, nouvelle année intense pour les SCPI d'Immovalor

L'activité restera soutenue :

- par la poursuite de l'augmentation de capital d'Allianz Pierre Valor pour atteindre la taille critique,
- par le développement de Domivalor 4, SCPI Scellier dont l'objectif à fin 2010 est de gérer un véhicule de plus de 200 millions d'euros (un millier d'appartements),
- par la recherche de nouveaux investissements combinant la sécurité du capital investi et l'atteinte d'un rendement acceptable et pérenne, dans un marché concurrentiel,
- par la poursuite d'une politique volontariste de mise à niveau technique des immeubles notamment par l'introduction progressive des normes BBC (Bâtiments à Basse Consommation),
- par une extrême vigilance dans la gestion quotidienne pour optimiser les résultats.

V - Chez AGF Pierre (ALLIANZ Pierre, à compter de la prochaine Assemblée), les points principaux doivent être relevés :

- hausse des revenus locatifs : + 3,6 %,
- poursuite d'une gestion dynamique du patrimoine avec travaux de mise aux normes et d'amélioration,
- baisse légère de la valeur estimée du patrimoine : - 1,35 % à périmètre comparable,
- poursuite de la hausse du prix d'exécution sur le marché des parts : 247,6 € au 31 décembre 2009, soit + 7,2 % en un an.
- en définitive une bonne performance annuelle (dividende + valorisation du prix d'exécution) de 13,20%.



Le capital social

La société a été créée le 1^{er} novembre 1983 pour une durée de 99 ans ; elle est dite fermée puisqu'il n'y a pas d'augmentation de capital en cours.

Rappel : • Capital social 202 032 981 €
• Nombre de parts 1 320 477
• Valeur nominale de la part..... 153 €
• Nombre d'associés..... 6 322



2/4 rue Louis David - Paris 16^{ème}

Le patrimoine immobilier

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant les éléments suivants :

- adresses, par classement géographique (PARIS – par arrondissement, région parisienne, province, étranger),
- dates d'acquisition,
- nature et surfaces des locaux,
- prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés,
- valeurs d'expertise au 31 décembre 2008,
- valeurs d'expertise au 31 décembre 2009.

Ces valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale de 2006, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

Au titre de l'exercice 2009, la mission de l'expert était d'estimer les valeurs vénales en actualisation sur pièces des immeubles. Cette mission a été 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 389 613 115 € au 31 décembre 2009, en baisse de 1,35 % par rapport à l'année précédente à périmètre constant.

Cette baisse, qui fait suite à une période de hausse continue, s'explique exclusivement par le contexte difficile du marché immobilier des bureaux. Elle aurait pu être significativement plus élevée si le taux de remplissage financier moyen annuel n'avait pu être maintenu au niveau actuel de 93,49 % ; et si le bon niveau des loyers n'avait pu être préservé en dépit de la baisse générale observée, notamment à Paris et en région parisienne où se situe l'essentiel du patrimoine.

La progression du niveau d'ensemble des revenus locatifs est due à :

- la qualité des locataires, avec lesquels votre société s'efforce d'entretenir des rapports de partenariat,
- la durée des baux, que nous avons pu cette année encore porter souvent à 6 ou 9 ans,
- l'effort de mise à niveau du patrimoine
 - le budget global consacré aux travaux de rénovation s'est élevé à 2,96 millions d'euros
 - traduisant une politique de valorisation continue, notamment à l'occasion du départ de locataires et d'amélioration du confort telle que la climatisation,
- les arbitrages ciblés dont l'objectif est d'obtenir un meilleur rendement du patrimoine :
 - en 2009, la cession du 17 rue de la Victoire à Paris 9^{ème}, pour un prix de 1,8 millions d'euros net vendeur a permis de vendre dans de bonnes conditions un actif de valeur mais de trop petite taille.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 décembre 2009

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2008 (€)	Valeur d'expertise 2009 (€)
PARIS								
1^{er} arrondissement								
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux habitations	1 809	5 458 793,18	-108 130,63	5 350 662,55	12 300 000,00	12 700 000,00
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988	Commerces	605	3 963 674,45	188 630,24	4 152 304,69	7 970 000,00	7 970 000,00
2^e arrondissement								
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	225	809 504,28		809 504,28	1 390 000,00	1 390 000,00
5^e arrondissement								
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	623	1 606 722,70	144 064,32	1 750 787,02	4 050 000,00	3 920 000,00
6^e arrondissement								
82, boulevard Raspail **	10/04/1989	Commerces	70	365 877,64		365 877,64	760 000,00	775 000,00
7^e arrondissement								
32, avenue Bosquet	01/04/1992	Commerces	394	1 478 429,23		1 478 429,23	1 200 000,00	1 280 000,00
92, rue du Bac	18/09/1989	Commerces	127	731 755,28		731 755,28	900 000,00	910 000,00
8^e arrondissement								
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	596	1 486 835,27	431 016,58	1 917 851,85	4 510 000,00	4 390 000,00
14, rue Magellan	01/12/1977	Bureaux	613	640 285,87	257 140,00	897 425,87	3 200 000,00	3 870 000,00
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	306	1 834 419,02		1 834 419,02	2 150 000,00	2 150 000,00
183, rue du Fbg Saint Honoré	04/07/1984	Commerces	80	139 490,85		139 490,85	550 000,00	540 000,00
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	2 003	1 982 444,58	367 982,17	2 350 426,75	14 730 000,00	14 900 000,00
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1 398	6 274 801,55		6 274 801,55	9 350 000,00	9 250 000,00
36/38, rue des Mathurins	06/12/1983	Divers	1 502	691 660,89		691 660,89	1 211 626,00	1 206 181,00
39, rue Marbeuf	06/01/1986	Bureaux	174	595 313,41		595 313,41	1 550 000,00	1 485 000,00
4, rue de Castellane	01/01/1999	Bureaux	480	2 037 045,42		2 037 045,42	3 810 000,00	3 720 000,00
40, rue des Mathurins	06/12/1983	Commerces	*	373 500,09	8 155,00	381 655,09	2 282 127,00	2 244 259,00
40, rue des Mathurins	03/09/1986	Bureaux	*	693 643,03	15 825,00	709 468,03	2 656 247,00	2 609 560,00
42, rue de Lisbonne	01/03/1977	Bureaux	376	327 765,39	25 197,00	352 962,39	3 010 000,00	2 800 000,00
5, rue de la Renaissance	01/04/1985	Bureaux	132	296 729,36		296 729,36	1 000 000,00	1 000 000,00
66, rue de Rome	15/07/1987	Bureaux	399	1 433 020,76	76 224,51	1 509 245,27	2 880 000,00	2 500 000,00
8, rue la Boétie	31/12/1999	Bureaux	205	419 235,10	52 565,00	471 800,10	1 300 000,00	1 250 000,00
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	378	1 625 113,32	79 755,00	1 704 868,32	2 060 000,00	2 075 000,00
9^e arrondissement								
17, rue de la Victoire *	10/09/1986	Bureaux	314			*	1 800 000,00	*
20 bis, rue Lafayette **	01/01/1980	Bureaux	1 434	2 038 722,66	89 009,80	2 127 732,46	8 630 000,00	8 475 000,00
32, rue du Fbg Montmartre	01/04/1985	Commerces	58	158 777,63		158 777,63	460 000,00	340 000,00
11^e arrondissement								
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts Activités	1 424	739 377,73		739 377,73	1 860 000,00	1 910 000,00
14^e arrondissement								
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	2 024	1 466 553,58	83 963,20	1 550 516,78	7 750 000,00	7 750 000,00
15^e arrondissement								
1, place Cambronne	13/06/1990	Commerces	217	1 085 634,42		1 085 634,42	1 307 000,00	1 370 000,00
101/103, avenue Félix Faure	01/12/1985	Bureaux	380	598 940,63		598 940,63	1 735 000,00	1 700 000,00
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	220	810 162,86		810 162,86	980 000,00	970 000,00
12/14, rue de l'Eglise	07/05/1985	Bureaux	273	644 783,12		644 783,12	1 370 000,00	1 340 000,00
18, rue Leriche	29/06/1990	Bureaux	495	2 553 955,78		2 553 955,78	2 750 000,00	2 500 000,00
201/203, rue de Vaugirard	01/03/1977	Bureaux	1 359	1 232 550,30	27 265,00	1 259 815,30	5 730 000,00	5 835 000,00
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990	Commerces	205	1 097 632,92		1 097 632,92	1 140 000,00	1 190 000,00
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	466	644 859,34	20 097,50	664 956,84	2 220 000,00	2 200 000,00

* immeuble vendu en 2009.

** immeubles détenus en indivision.



Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2008 (€)	Valeur d'expertise 2009 (€)
PARIS (SUITE)								
16^e arrondissement								
11 bis, rue de Magdebourg	01/12/1992	Parking	0	1 981 837,22		1 981 837,22	1 375 000,00	1 380 000,00
14, rue de Magdebourg	01/09/1988	Bureaux	186	1 086 870,18		1 086 870,18	1 280 000,00	1 280 000,00
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988	Commerces	40	381 122,54		381 122,54	630 000,00	630 000,00
193, avenue de Versailles	01/10/1978	Commerces	123	62 504,10		62 504,10	630 000,00	630 000,00
13/15, rue des Sablons	01/05/1985	Bureaux	546	1 341 551,35	123 905,12	1 465 456,47	4 000 000,00	3 990 000,00
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	Bureaux	241	704 288,70	12 805,72	717 094,42	1 910 000,00	1 890 000,00
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	210	180 652,09	22 867,18	203 519,27	1 310 000,00	1 450 000,00
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1 684	2 119 008,72	567 998,89	2 687 007,61	13 700 000,00	13 900 000,00
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	403	1 966 592,32	70 950,00	2 037 542,32	2 750 000,00	2 720 000,00
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	350	617 418,52		617 418,52	3 150 000,00	3 130 000,00
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1 451	7 433 446,00	288 693,71	7 722 139,71	10 800 000,00	10 650 000,00
17^e arrondissement								
1/3, rue Vernier	01/05/1976	Bureaux	3 179	3 041 080,44		3 041 080,44	15 750 000,00	16 000 000,00
32, rue d'Armaillé	01/10/1984	Bureaux	469	1 494 000,37	90 000,00	1 584 000,37	3 200 000,00	3 200 000,00
36/38, rue des Renaudes	01/05/1981	Commerces	355	228 673,53		228 673,53	1 280 000,00	1 316 000,00
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977	Bureaux	245	278 547,22	2 836,00	281 383,22	1 600 000,00	1 460 000,00
5, rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	488	3 139 230,16	4 282,00	3 143 512,16	3 360 000,00	3 260 000,00
19^e arrondissement								
118, avenue Jean Jaurès	01/12/1980	Commerces	390	239 344,96		239 344,96	1 090 000,00	1 100 000,00
TOTAL PARIS				74 634 180,06	2 943 098,31	77 577 278,37	190 367 000,00	188 501 000,00
RÉGION PARISIENNE								
78 - COIGNIERES - MAUREPAS ***								
Rue Claude Bernard - ZI	01/03/1979	Entrepôts Activités	2 890	640 285,87		640 285,87	1 135 000,00	950 000,00
78 - JOUY-EN-JOSAS								
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux	2 277	4 807 573,06	440 680,00	5 248 253,06	4 250 000,00	4 083 500,00
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX								
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Entrepôts Activités	4 920	4 798 578,41	247 621,00	5 046 199,41	4 650 000,00	4 313 500,00
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE								
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	2 084	3 807 706,91		3 807 706,91	4 050 000,00	4 200 000,00
78 - TRAPPES								
Miniparc du Manet	10/07/1991	Bureaux	1 532	1 629 974,68		1 629 974,68	1 660 000,00	1 750 000,00
78 - VELIZY								
31, avenue de l'Europe **	30/05/1986	Bureaux	516	967 517,69		967 517,69	1 916 667,00	1 950 000,00
Av. Morane Saulnier - Le Nungesser**	18/11/1987	Bureaux	1 743	3 030 048,46	21 701,08	3 051 749,54	3 523 333,00	2 800 000,00
78 - VERSAILLES								
45, rue Carnot	02/04/1990	Commerces	426	1 978 961,12		1 978 961,12	2 530 000,00	2 500 000,00
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987	Habitations Commerces	2 001	1 698 226,25		1 698 226,25	4 420 000,00	4 500 000,00
98, boulevard de la Reine	08/04/1987	Bureaux	283	625 040,97		625 040,97	825 000,00	825 000,00
78 - VIROFLAY								
80/88, avenue du Général Leclerc**	03/05/1990	Bureaux	674	1 408 730,60		1 408 730,60	1 240 000,00	1 233 333,00
91 - BIEVRES								
Route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	1 951	2 959 507,10	65 591,00	3 025 098,10	2 700 000,00	2 700 000,00

** immeubles détenus en indivision.

*** immeuble mis en vente (promesse de vente signée en mars 2010).

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2008 (€)	Valeur d'expertise 2009 (€)
RÉGION PARISIENNE (SUITE)								
91 - MASSY Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	2 195	2 147 283,59		2 147 283,59	3 700 000,00	3 750 000,00
91 - MORANGIS Rue du Docteur Charcot	01/12/1976	Entrepôts Activités	2 200	312 845,35		312 845,35	1 170 000,00	1 050 000,00
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT 25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	245	1 043 650,73		1 043 650,73	1 180 000,00	1 160 000,00
35/37, rue Gallieni **	27/09/1984	Bureaux	181	350 632,74		350 632,74	790 000,00	757 500,00
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1 073	3 000 196,66	266 129,00	3 266 325,66	5 020 000,00	4 930 000,00
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	543	603 698,11		603 698,11	1 250 000,00	1 320 000,00
130/136, rue de Silly	31/03/1989	Bureaux	1 694	6 466 243,72	331 378,75	6 797 622,47	7 950 000,00	8 350 000,00
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	3 812	17 600 000,00	9 000,00	17 609 000,00	23 150 000,00	21 700 000,00
92 - CHATENAY-MALABRY 67/71, rue Jean Longuet	01/05/1977	Habitations Commerces	2 506	817 025,20	69 049,50	886 074,70	4 900 000,00	5 150 000,00
92 - CLICHY 33, rue de Neuilly **	06/04/1989	Bureaux	552	1 168 637,39	79 555,00	1 248 192,39	1 600 000,00	1 630 000,00
33, rue de Neuilly **	29/06/1990	Commerces	108	345 190,31		345 190,31	315 000,00	317 500,00
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1 102	1 779 570,76		1 779 570,76	4 920 000,00	4 510 000,00
92 - COURBEVOIE 52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux	2 007	7 346 470,84		7 346 470,84	7 550 000,00	7 500 000,00
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX ** 141, avenue de Verdun	30/07/1987	Bureaux	562	970 454,16	8 026,48	978 480,64	1 580 000,00	1 613 172,00
92 - LEVALLOIS-PERRET 15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	446	968 189,99		968 189,99	1 750 000,00	1 685 000,00
16, rue Anatole France **	21/06/1988	Bureaux	821	1 544 433,55	95 215,00	1 639 648,55	2 225 000,00	2 115 000,00
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1 349	3 508 635,93	374 257,80	3 882 893,73	6 030 000,00	5 850 000,00
92 - MALAKOFF 75, rue Guy Mocquet	13/11/1990	Bureaux	464	1 472 736,32		1 472 736,32	1 185 000,00	1 190 000,00
92 - MONTROUGE 5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	924	1 684 245,00		1 684 245,00	3 550 000,00	3 500 000,00
92 - NANTERRE 126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1 381	2 269 965,87		2 269 965,87	3 000 000,00	3 060 000,00
92 - NEUILLY SUR SEINE 173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1 271	6 520 000,00	273 924,50	6 793 924,50	8 500 000,00	7 550 000,00
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1 589	7 372 000,00		7 372 000,00	10 820 000,00	10 820 000,00
92 - PUTEAUX 3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	2 005	4 959 192,59		4 959 192,59	7 650 000,00	8 020 000,00
92 - SURESNES 38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1 369	4 542 980,71		4 542 980,71	3 680 000,00	3 660 000,00
93 - PANTIN 5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	3 778	6 851 400,02		6 851 400,02	6 870 000,00	7 120 000,00

** immeubles détenus en indivision.



Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Valeur d'expertise 2008 (€)	Valeur d'expertise 2009 (€)
RÉGION PARISIENNE (SUITE)								
94 - CACHAN 8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1 865	3 538 147,93		3 538 147,93	2 895 000,00	2 920 000,00
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS 16, avenue des Olympiades **	26/12/1990	Bureaux	1 702	4 386 838,50		4 386 838,50	3 900 000,00	3 580 000,00
94 - LE KREMLIN-BICETRE 21, avenue Eugène Thomas **	01/04/1990	Divers	3 001	5 326 575,52		5 326 575,52	5 125 000,00	5 400 000,00
94 - ORLY 2/10, rue des Oliviers **	01/06/1994	Entrepôts Activités	9 990	4 116 123,47	718 851,63	4 834 975,10	7 600 000,00	7 800 000,00
94 - VINCENNES 4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1 084	1 085 795,26	64 647,86	1 150 443,12	3 300 000,00	3 320 000,00
TOTAL REGION PARISIENNE				132 451 311,34	3 065 628,60	135 516 939,94	176 055 000,00	173 133 505,00
PROVINCE								
EPINAL (88) Allée des Erables	01/06/1988	Bureaux	1 685	1 573 273,86		1 573 273,86	990 000,00	990 000,00
LYON (69) 20, Place Louis Pradel - Le César **	26/07/2006	Bureaux	1 804	5 066 666,60		5 066 666,60	5 400 000,00	5 533 610,00
MARCQ EN BAROEUL (59) Rue des Verts Prés **	15/03/1990	Bureaux	990	883 442,05		883 442,05	1 175 000,00	1 190 000,00
MORZINE (74) Le Kouria - Avoriaz	19/11/1987	Habitations	1 477	2 774 307,69		2 774 307,69	5 370 000,00	5 400 000,00
NANTES (44) 11, rue Scribe	01/06/1989	Commerces	1 998	2 092 603,17	338 839,57	2 431 442,74	3 040 000,00	3 320 000,00
20, passage Crébillon	11/01/2008	Commerces	357	800 000,00		800 000,00	800 000,00	880 000,00
21/27, square Lapérouse	01/12/1981	Bureaux	308	181 414,33		181 414,33	430 000,00	435 000,00
STRASBOURG (67) 3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerces	416	533 038,03		533 038,03	995 000,00	1 000 000,00
VALBONNE (06) Sophia Antipolis - 930, route des Dolines	01/02/1987	Bureaux	2 038	1 702 093,28		1 702 093,28	2 600 000,00	2 630 000,00
TOTAL PROVINCE				15 606 839,01	338 839,57	15 945 678,58	20 800 000,00	21 378 610,00
ETRANGER								
LONDRES 2 Queen Anne's Gate	28/09/1990	Bureaux	799	7 317 965,66		7 317 965,66	9 550 000,00	6 600 000,00***
TOTAL GÉNÉRAL				230 010 296,07	6 347 566,48	236 357 862,55	396 772 000,00	389 613 115,00

** Immeubles détenus en indivision.

*** Evaluation justifiée par la chute du marché de Londres, suite à la crise financière, et par la chute de la Livre Sterling, par rapport à l'Euro.

Composition du patrimoine immobilier de l'exercice 2009 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 389 613 115 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parking	Divers	Total
Paris	1,22%	40,77%	5,57%	0,49%	0,35%		48,40%
Région Parisienne	1,33%	35,31%	3,14%	3,29%		1,39%	44,46%
Province	1,39%	2,51%	1,55%				5,45%
Etranger.....		1,69%					1,69%
TOTAL GÉNÉRAL.....	3,94%	80,28%	10,26%	3,78%	0,35%	1,39%	100,00%

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2009

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2009	Valeurs estimées 2009	Valeurs comptables 2008	Valeurs estimées 2008
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	6 615 771,19	15 330 000,00	6 546 721,69	15 198 500,00
Bureaux	186 646 165,42	304 191 115,00	187 179 463,87	312 699 267,00
Commerces	21 746 298,03	40 108 500,00	21 760 488,60	38 875 833,00
Entrepôts-Activités	12 225 602,19	14 733 500,00	11 977 981,19	14 990 000,00
Parkings	1 981 837,22	1 550 000,00	1 981 837,22	1 393 400,00
Divers	5 591 671,72	5 950 000,00	5 591 671,72	5 865 000,00
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	1 550 516,78	7 750 000,00	1 566 821,34	7 750 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	236 357 862,55	389 613 115,00	236 604 985,63	396 772 000,00

Gestion des immeubles

Le taux de facturation a subi une légère baisse, de 94,73 % à 93,49 % en un an.

Nous rappelons que tous les immeubles vacants, y compris ceux en cours de travaux ou en instance de vente sont pris en compte pour le calcul de ce pourcentage. Cette baisse est due à :

- la mise en travaux ou la poursuite de la rénovation d'immeubles, notamment aux Olympiades à FONTENAY SOUS BOIS, rue de la Boétie à PARIS 8^{ème}, rue Rivay à LEVALLOIS, ou encore avenue Achille Peretti à NEUILLY,
- la mise en vente de l'immeuble situé rue Claude Bernard à MAUREPAS,
- la conjoncture qui a pénalisé certaines relocations, notamment pour de grandes surfaces, et a entraîné quelques défaillances d'entreprises des secteurs les plus touchés par la crise.

Votre société a cependant enregistré une nouvelle progression du montant global des loyers facturés de 3,6 %.

Les principales locations et relocations ont concerné les adresses suivantes :

- 130 rue de Sully à BOULOGNE (92) : location de bureaux rénovés à la société ALTEN pour

un total de 4 610 m² (soit 1 152 m² pour notre quote-part indivise), et à la Société Générale pour 1 000 m² (250 m² pour notre quote-part),

- 3 rue Bellini à PUTEAUX (92) : location de 944 m² à la société ORPEA,
- Rue Auger à PANTIN (93) : extension de locaux pour HERMES (498 m²) et transmission de bail à la société CANDY HOOVER pour une surface de 1 062 m²,
- Rue des Bateliers à CLICHY (92) : renouvellement du bail de la société de travail temporaire KELLY SERVICES,
- Péripolis II à FONTENAY SOUS BOIS (94) : location de 1 566 m² (notre quote-part indivise) à la Société Générale après travaux complets de rénovation, dont la réception est prévue en 2010.
- Rue de Vaugirard à PARIS 15^{ème} : renouvellement du bail de la société UNITEAM pour 1 044 m².

Enfin des travaux ont été portés en immobilisations pour un montant de 766 238,58 € et votre société a réalisé pour 2 193 980,92 € de gros travaux d'entretien et réparation.



Provisions

1. Travaux :

La direction technique d'IMMOVALOR GESTION a établi et révisé comme chaque année un plan prévisionnel de travaux immeuble par immeuble dont les conclusions chiffrées sont les suivantes :

2010	2011	2012	2013	2014
3 329 000 €	3 269 000 €	3 006 000 €	2 537 000 €	1 315 000 €

L'objectif est de provisionner dans l'état du patrimoine d'AGF Pierre, au 31 décembre de chaque année, une année moyenne de travaux. La provision est portée à 3 000 000 €, soit 310 000 € de plus que cette moyenne, pour tenir compte de la concentration du programme sur les trois prochaines années.

Ce montant prend notamment en compte les principaux travaux suivants pour l'exercice 2010 :

- la réalisation de la rénovation totale des bureaux de FONTENAY-SOUS-BOIS qui seront mis à disposition du nouveau locataire en juin 2010 pour un coût de 700 000 € (+ 500 000 € de nouvelles immobilisations),
- la rénovation de l'immeuble de l'avenue Achille Peretti à NEUILLY pour 400 000 € avant relocation (+ 180 000 € de travaux à passer en immobilisations),
- les travaux classiques de remise à niveau à l'occasion des échéances de bail de certains locataires.

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.

Cet exercice se traduit par une charge nette de 375 124,64 € soit :

Charges :

- dotations nouvelles pour 421 708,82 €,
- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 208 719,91 €,

Produits :

- reprises de provisions de 255 304,09 € concernant des dossiers régularisés ou passés par pertes.

portant ainsi la nouvelle provision à 614 405,93 €.

Procédures

Il n'existe aucune procédure en cours à l'exception de celles relevant de la gestion courante des locataires (impayés, réajustement de loyers...).



2/4 rue Louis David - Paris 16^{ème}

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 ».

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 2009.

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société à cette même date.

	Montant global	Montant par part
Valeur des placements immobiliers	233 357 863	176,72
Valeur nette des autres actifs	7 947 098	6,02
Valeur comptable	241 304 961	182,74
Valeur vénale hors droits hors taxes	389 613 115	295,05
Valeur nette des autres actifs	7 947 098	6,02
Valeur de réalisation	397 560 213	301,07
Droits	24 156 013	18,29
Commission de souscription (taux : 10 % HT) (assiette : valeur de reconstitution)	46 857 359	35,49
Valeur de reconstitution	468 573 586	354,85

Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait
2005	51 377	3,89%	926	1 mois
2006	29 853	2,26%	1 177	1 mois
2007	28 985	2,20%	7 161	1 mois
2008	28 848	2,18%	570	1 mois
2009	24 598	1,86%	307	1 mois

Évolution du prix de la part

	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros)	183,89	197,19	215,00	207,00	231,00
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	12,81	13,35	14,40	14,82	15,51
Rendement de la part (1) (en %)	6,97	6,77	6,70	7,16	6,71
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (*)	4,42	4,29	4,31	4,31	4,87

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution hors frais d'acquisition au 1^{er} janvier de la même année. Frais inclus, ce rendement est de 6,05 % en 2009.

* Avant affectation du résultat.



Deux valeurs de la part sont significatives :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle diminue de 1,26 % en 2009 (301,07 €).
- le prix d'exécution, périodique, représentant la valeur de marché. Il augmente de 231 € à 247,60 € en 2009 (+ 7,2 %).

Le prix d'exécution demeure en retrait par rapport à la valeur intrinsèque de la société. Cette décote n'a pas de fondement économique et résulte d'un défaut d'appréciation par les vendeurs de la valeur de leur actif.

Le rendement est calculé par rapport au prix d'exécution au 1er janvier de l'exercice.

Ce prix résulte de la confrontation mensuelle des offres et des demandes et peut varier de façon significative d'un exercice à l'autre.

Affectation des résultats

- Le résultat net de l'exercice 2009, soit.....21 138 136,16 € majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 5 775 137,63 €
Donne un résultat distribuable de..... 26 913 273,79 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

- distribution correspondant aux quatre acomptes déjà versés.....20 480 598,27 €
- Report à nouveau6 432 675,52 €

Perspectives 2010

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

Les évolutions de loyers seront marquées d'abord par les variations de l'indice INSEE.

Contrairement à l'exercice précédent, elles impacteront négativement les loyers : les baisses respectives de 4,10 % et 5,77 % des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2009 exerceront leur plein effet, et pourraient être suivies de nouvelles baisses dans le contexte actuel de ralentissement économique.

D'autre part, les effets de la crise économique pourraient se faire à nouveau sentir sur le taux d'occupation.

Le dividende et la valeur de réalisation seront vraisemblablement impactés, d'autant que les liquidités devraient rester, comme en 2009, très faiblement rémunérées.

Mais AGF Pierre dispose de plusieurs atouts pour faire face à cette situation économique de crise :

- l'absence d'endettement,
- un report à nouveau représentant environ 4 mois de distribution,
- une politique volontariste de provisions pour gros travaux permettant d'améliorer les prestations techniques du patrimoine,
- une relation de proximité à l'égard des locataires permettant de les fidéliser.

Dans ces conditions, nous avons décidé que les premiers acomptes sur dividendes seraient prudemment calculés sur la base d'un dividende annuel de 14,60 €/part, soit 1,22 €/part/mois (- 6 % par rapport à 2009).

Par ailleurs, compte tenu de la faible rémunération de la trésorerie disponible, l'opportunité sera examinée d'affecter jusqu'à un tiers de celle-ci à des investissements.

Changement de dénomination sociale

AGF Pierre étant une SCPI du Groupe Allianz, nous vous proposons de changer sa dénomination en « ALLIANZ PIERRE » à compter du jour de la réunion de l'Assemblée Générale.

Règles de gestion et de contrôle interne

Préalablement au rapport de votre Conseil de Surveillance, nous souhaitons rappeler les règles de gestion et de contrôle interne respectées par la société de gestion :

- Règlement de déontologie de la profession signé par chaque membre du personnel.
- Adhésion au règlement de déontologie du groupe Allianz.
- Procédures et méthodes vérifiées par l'audit interne du groupe Allianz et le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI).

- Investissements : décisions prises après consultation d'un comité d'investissement auquel participent deux membres du Conseil de Surveillance.

- Ventes : accord préalable du Conseil de Surveillance, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale et selon la réglementation en vigueur.

- Emprunt : le recours éventuel à l'emprunt est autorisé, sous certaines conditions, par l'Assemblée Générale.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2009.

Le Conseil de Surveillance, composé de 12 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni deux fois depuis la dernière Assemblée Générale (octobre 2009 et mars 2010).

Votre conseil a constaté que les résultats d'AGF PIERRE en 2009 sont restés satisfaisants :

- progression du dividende de 14,82 € à 15,51 €,
- baisse limitée de la valeur estimée du patrimoine : - 1,35 % à périmètre comparable,
- progression du prix d'exécution de la part de 7,2 %,
- bonne performance annuelle (dividende + valorisation) : 13,20 %.

L'évolution de ces critères en 2009 montre la résistance des SCPI, et plus particulièrement d'AGF Pierre, à la crise économique générale.

Toutefois, cette crise exceptionnelle a fragilisé les locataires en 2009 ; elle a entraîné une baisse générale des loyers et des taux d'occupation sur le marché de l'immobilier de bureaux.

Les résultats d'AGF Pierre en 2010 et 2011 (défaillances ou renégociations de loyers...) en seront inévitablement affectés.

Les très bons fondamentaux ne suffiront sans doute pas à maintenir le niveau des résultats de la SCPI mais devraient heureusement amortir les effets de cet environnement défavorable.

La trésorerie de la société n'a jamais été placée, directement ou indirectement, dans des fonds dits spéculatifs. Elle est rémunérée selon un barème progressif, en fonction du solde du compte, et une partie est déposée en comptes à terme pour des durées d'un an au maximum.

Par ailleurs, l'imprécision actuelle de la réglementation sur la transformation des SCPI en OPCI que la société de gestion nous a exposée ne permet pas encore de nous déterminer sur ce choix que nous aurons à faire au plus tard en 2012.

L'emploi d'un tiers de la trésorerie en investissements fera l'objet d'une étude par la société de gestion ainsi que l'opportunité de mettre en place un emprunt pour le financement par AGF Pierre d'acquisitions immobilières ou de travaux.

Nous vous proposons de renouveler la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France comme expert immobilier pour une durée de quatre ans.

En conclusion, le Conseil vous invite à accepter l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées, y compris la résolution à caractère extraordinaire changeant la dénomination d'AGF PIERRE en ALLIANZ PIERRE pour mieux traduire le changement de nom de l'actionnaire d'IMMOVALOR.

Fait à Paris, le 24 mars 2010
Pour le Conseil de Surveillance
Le Président Olivier WIGNIOLLE
Représentant la société Allianz VIE



RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AGF PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification des appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales présentées en complément de ces comptes ont été estimées par l'expert immobilier désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaires particuliers.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, 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 5 avril 2010
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean MARIÉ

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a pas été donné avis de conventions conclues au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

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 11,96% TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Aucune charge n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 11,96 % TTC des produits locatifs HT encaissés par votre société et des produits financiers nets.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2009 s'est élevée à 2 720 961,66 €.

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 5 avril 2010
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean MARIÉ



État du patrimoine, Compte de résultat et annexe

(CHIFFRES EN EUROS)

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2009

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 - Etat 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 cet immeuble ; 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.



10, square Beaujon - Paris 8^{ème}

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 2009

	2009		2008	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	234 891 308,97	382 063 115,00	235 122 127,49	389 222 000,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 466 553,58	7 550 000,00	1 482 858,14	7 550 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 000 000,00		-2 604 101,98	
TOTAL I	233 357 862,55	389 613 115,00	234 000 883,65	396 772 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations incorporelles				
• Immobilisations financières	382 921,68	382 921,68	225 086,53	225 086,53
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	1 322 739,02	1 322 739,02	1 611 503,83	1 611 503,83
• Autres créances	1 162 879,74	1 162 879,74	897 247,61	897 247,61
• Provisions pour dépréciation des créances	-614 405,93	-614 405,93	-448 001,20	-448 001,20
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs mobilières de placement	9 000 000,00	9 000 000,00		
• Autres disponibilités	11 460 825,67	11 460 825,67	18 645 840,70	18 645 840,70
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-6 158 185,83	-6 158 185,83	-5 975 504,15	-5 975 504,15
• Dettes d'exploitation	-2 528 751,19	-2 528 751,19	-3 654 155,29	-3 654 155,29
• Dettes diverses	-6 080 924,88	-6 080 924,88	-5 432 744,88	-5 432 744,88
TOTAL II	7 947 098,28	7 947 098,28	5 869 273,15	5 869 273,15
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance	-	-	-2 913,67	-2 913,67
TOTAL III	0,00	0,00	-2 913,67	-2 913,67
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	241 304 960,83		239 867 243,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		397 560 213,28		402 638 359,48

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	202 032 981,00			202 032 981,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	5 866 085,73			5 866 085,73
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-5 866 085,73			-5 866 085,73
PRIME DE FUSION				
Prélèvement sur prime de fusion	31 925 463,83			31 925 463,83
	-1 923 808,26			-1 923 808,26
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	2 057 468,93		780 179,81	2 837 648,74
REPORT A NOUVEAU				
	5 770 833,57	4 304,06		5 775 137,63
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat au 31/12/09	19 573 773,20	-19 573 773,20	21 138 136,16	21 138 136,16
Acomptes sur distribution	-19 569 469,14	19 569 469,14	-20 480 598,27	-20 480 598,27
TOTAL GÉNÉRAL	239 867 243,13	0,00	1 437 717,70	241 304 960,83

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/08	DURANT l'année 2009	TOTAL AU 31/12/09
Fonds collectés	207 899 067		207 899 067
+ Cessions d'immeubles	67 450 731	932 057	68 382 788
+ Divers (prime de fusion) et plus ou moins values sur cessions d'immeubles + RAN	38 219 042	1 437 718	39 656 760
- Commission de souscription + Frais d'acquisition	-6 250 866		-6 250 866
- Achat d'immeubles y compris travaux	-304 055 717	-684 934	-304 740 651
Somme restant à investir	3 262 257	1 684 841	4 947 098

Compte de résultat au 31 décembre 2009 charges

CHARGES (Hors Taxes)	2009		2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIÈRES		5 143 967,04		7 323 203,31
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 142 579,26		2 006 171,08	
Impôts et taxes non récupérés	365 733,54		406 596,63	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	296 107,32		810 357,87	
Grosses réparations	2 193 980,92		3 933 303,06	
Autres charges immobilières	145 566,00		166 774,67	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		6 432 214,48		7 228 751,99
Diverses charges d'exploitation	3 011 105,58		2 979 533,48	
Dotations aux amortissements d'exploitation	16 304,56		16 304,56	
Dotations aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	421 708,82		146 145,33	
• Provisions pour grosses réparations	2 589 878,94		3 500 000,00	
Autres charges	393 216,58		586 768,62	
CHARGES FINANCIÈRES		-		-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 337,10		51 380,00
Charges exceptionnelles	3 337,10		51 380,00	
TOTAL DES CHARGES		11 579 518,62		14 603 335,30
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		21 138 136,16		19 573 773,20
TOTAL GÉNÉRAL		32 717 654,78		34 177 108,50

Compte de résultat au 31 décembre 2009 produits

PRODUITS (Hors Taxes)	2009		2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		30 099 178,23		29 009 465,66
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	27 913 920,26		26 935 817,66	
• Produits ayant leur contrepartie en charges	2 142 579,26		2 006 171,08	
• Autres produits locatifs	42 678,71		67 476,92	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		2 458 572,00		4 427 582,41
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	255 304,09		408 819,49	
• Provisions pour grosses réparations	2 193 980,92		3 933 303,06	
Autres produits	9 286,99		85 459,86	
PRODUITS FINANCIERS		134 880,63		678 823,27
Produits financiers	134 880,63		678 823,27	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		25 023,92		61 237,16
Produits exceptionnels	25 023,92		61 237,16	
TOTAL DES PRODUITS		32 717 654,78		34 177 108,50
TOTAL GÉNÉRAL		32 717 654,78		34 177 108,50

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

	2005		2006		2007		2008		2009	
	Montant	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	
REVENUS										
Recettes locatives brutes	17,53	18,30	98,04%	19,40	96,96%	20,40	97,00%	21,14	99,34%	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,24	0,30	1,60%	0,45	2,26%	0,51	2,44%	0,10	0,48%	
Produits divers	0,02	0,07	0,36%	0,15	0,77%	0,12	0,55%	0,04	0,18%	
TOTAL REVENUS	17,79	18,66	100,00%	20,01	100,00%	21,03	100,00%	21,28	100,00%	
CHARGES (1)										
Commissions de gestion	1,80	1,89	10,12%	2,00	10,01%	2,10	9,99%	2,17	10,17%	
Autres frais de gestion	0,46	0,35	1,90%	0,62	3,09%	0,60	2,85%	0,41	1,94%	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,95	3,31	17,74%	2,60	13,01%	3,59	17,08%	1,89	8,86%	
Ch. locatives non récupérées	0,42	0,40	2,15%	0,41	2,03%	0,43	2,06%	0,39	1,82%	
<i>Sous-total ch.externes</i>	4,63	5,96	31,91%	5,63	28,15%	6,73	31,99%	4,85	22,80%	
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00%	0,26	1,28%	0,04	0,19%	0,00	0,01%	
Produits exceptionnels	0,00	0,01	0,05%	0,25	1,26%	0,05	0,22%	0,02	0,09%	
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,06%	
- autres (travaux à étaler)			0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Charges financières			0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,38	-0,74	-3,96%	-0,06	-0,28%	-0,33	-1,56%	0,30	1,41%	
- autres	0,10	0,08	0,43%	-0,05	-0,23%	-0,20	-0,95%	0,13	0,59%	
<i>Sous-total ch.internes</i>	0,48	-0,66	-3,42%	-0,09	2,10%	-0,52	-2,04%	0,42	2,16%	
TOTAL CHARGES	5,11	5,30	28,40%	5,55	27,72%	6,21	29,51%	5,27	24,78%	
RESULTAT COURANT	12,68	13,36	71,60%	14,46	72,28%	14,82	70,49%	16,01	75,22%	
Variation report à nouveau	-0,13	0,01	0,07%	0,06	0,30%	0,00	0,02%	0,50	2,34%	
Variation autres réserves			-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,81	13,35	71,53%	14,40	71,98%	14,82	70,48%	15,51	72,88%	
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,69	13,23	70,89%	14,28	71,28%	14,28	67,91%	15,42	72,46%	

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Annexe

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 1^{er} 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, excepté pour les provisions pour gros travaux,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Méthode de provisionnement

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

Dérogation

A la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la nouvelle réglementation.

A la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées. Elles sont calculées annuellement sur la base du plan pluriannuel réalisé par le service technique.

La provision pour grosses réparations a été calculée cette année pour réaliser l'objectif d'avoir en provision au 31 décembre 2009 au moins une année moyenne de travaux d'avance, déterminée d'après le plan quinquennal prévisionnel. Celle-ci est de 2,691 millions d'euros, mais un effort supplémentaire a été consenti pour porter cette provision à 3 millions d'euros, montant plus proche du niveau historiquement constaté et tenant compte d'une concentration des besoins sur les 3 ans à venir.

L'effet a été une dotation nette de 2 589 878,94 €, inférieure à celle de 2008 (3 500 000 €).

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.

Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.



État du patrimoine

Placements immobiliers.

- Immobilisations locatives.
 - coût historique236 607 580,01 €
 - amortissements-249 717,46 €
 - valeur nette comptable236 357 862,55 €
 - valeur actuelle (d'après les expertises)389 613 115,00 €
- La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2009 à 3 000 000 €.

La dotation annuelle est calculée selon un plan pluriannuel de travaux. (cf. information générale sur les règles d'évaluation).

Autres Actifs et Passifs d'exploitation.

- Les immobilisations financières sont constituées de fonds de roulement versés aux syndicats pour un montant de 382 921,68 €.
- Les créances locataires s'élèvent à 1 322 739,02 € dont 130 632,08 € correspondant à des provisions de factures non encore appelées au 31 décembre 2009.
- Les autres créances dont le solde représente 1 162 879,74 € se décomposent comme suit :
 - TVA à récupérer sur factures non parvenues 215 394,10 €
 - apurement de charges à régulariser auprès des locataires 725 647,07 €
 - financement de travaux récupérables sur les locataires 30 523,65 €
 - solde débiteur des gérants extérieurs et indivisaires 165 818,78 €
 - factures de travaux suite à des sinistres, en attente de remboursement par les assurances 25 496,14 €
- Les provisions pour dépréciation des créances s'élèvent au 31 décembre 2009 à 614 405,93 €. Elles représentent les dettes des locataires considérées comme douteuses déduction faite de leurs dépôts de garantie.

- Au 31 décembre 2009, la trésorerie disponible et rémunérée s'élève à 20 460 825,67 €. Les intérêts enregistrés sur l'exercice totalisent 134 880,63 €. Une part de cette trésorerie (9 000.000 €) a été placée en fin d'année en dépôts à terme échelonnés sur une année.
- Les dettes financières représentent pour 6 158 185,83 € les dépôts de garantie versés par les locataires.
- Les dettes d'exploitation enregistrées pour 2 528 751,19 € se décomposent comme suit :
 - fournisseurs à payer pour 807 912,37 €
 - société de gestion 993 554,07 €
 - charges sociales à payer 6 699,84 €
 - TVA sur factures non encore encaissées 140 437,96 €
 - taxes et charges 2009 restant à régler 46 091,95 €
 - acomptes reçus des divers gérants extérieurs 534 055,00 €
- Les dettes diverses, représentant 6 080 924,88 €, comptabilisent pour 5 833 431,01 € l'acompte sur dividende du 4^{ème} trimestre 2009 réglé aux associés le 25 janvier 2010. Le solde, soit 247 493,87 €, représente les dividendes bloqués sur successions pour 158 504,87 € et la TVA restant à régler sur la déclaration de décembre 2009 pour 88 989,00 €.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

- La prime d'émission demeure inchangée au 31 décembre 2009.
- La prime de fusion demeure également inchangée au 31 décembre 2009.
- Les plus ou moins values sur cessions d'immeubles s'élèvent au 31 décembre 2009 à 2 837 648,74 €. Concernant l'année 2009, les plus ou moins values dégagées pour un montant de 780 179,81 € concernent les immeubles suivants :
 - Rue de la Victoire à Paris..... 780 045,20 €
 - Rue des Sablons à Paris (modificatif des parties communes) 134,61 €

Affectation du résultat 2009

	Report à nouveau	Résultat	Total
Situation au 01/01/2009	5 770 833,57	19 573 773,20	25 344 606,77
Distribution de dividendes 2008	4 304,06	- 19 573 773,20	- 19 569 469,14
Résultat 2009		21 138 136,16	21 138 136,16
Situation au 31/12/2009	5 775 137,63	21 138 136,16	26 913 273,79*

* Ce poste ne comprend pas les acomptes versés au cours de l'exercice 2009.

Compte de résultat

Charges.

Charges immobilières

- Les impôts fonciers, taxes sur les bureaux et assurances se sont élevés à 2 508 312,80 €, dont :
 - 2 142 579,26 € refacturés aux locataires (les charges ayant leur contrepartie en produits comptabilisent pour 1 918 488,85 € les impôts fonciers et taxes sur les bureaux et pour 224 090,41 € les assurances),
 - 365 733,54 € restant à la charge de la SCPI.
- Les charges d'entretien du patrimoine locatif enregistrent pour 296 107,32 € l'entretien courant du patrimoine immobilier non récupérable auprès des locataires ainsi que l'entretien des locaux vacants.
- Les grosses réparations font l'objet d'un plan pluriannuel mis en place par le service technique. Les dépenses réalisées à ce titre se sont élevées à 2 193 980,92 € au cours de l'exercice 2009. Elles sont entièrement reprises sur la provision constituée (2 604 101,98 € en 2008), laissant un solde non utilisé de 410 121,06 €.
- Les autres charges immobilières correspondent aux honoraires d'expertise pour 45 649,00 €, à la contribution sur les revenus locatifs (CRL) 2009 pour 16 388,86 €, ainsi qu'au

prélèvement à la source sur revenus étrangers pour 83 528,14 €.

Charges d'exploitation de la société

- Les diverses charges d'exploitation représentent :
 - les frais de gérance du patrimoine soit 2 858 936,11 €,
 - divers honoraires de relocation, d'expertise et de contentieux pour le solde soit 152 172,47 €.
- La dotation aux amortissements d'exploitation de 16 304,56 € correspond à l'amortissement progressif du bien immobilier construit sur sol d'autrui (rue Ferrus - 75014 Paris).

Autres charges

- Les autres charges, soit 393 216,58 €, se décomposent comme suit :
- honoraires de Commissaires aux Comptes 73 500,00 €
 - rapports annuels ainsi que diverses cotisations (AMF, ASPIM)..... 42 853,10 €
 - TVA non récupérable 63 743,57 €
 - pertes sur créances devenues irrécouvrables 208 719,91 €
 - jetons de présence 4 400,00 €



Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles de 3 337,10 € correspondent à des frais judiciaires rue Rivay à Levallois. Ils sont récupérables sur le locataire mais celui-ci a été mis en liquidation

Produits.

- Les loyers facturés aux locataires totalisent 27 913 920,26 €.
- Les produits ayant leur contrepartie en charges représentent les impôts fonciers, les taxes sur les bureaux ainsi que les assurances refacturés aux locataires pour un total 2 142 579,26 €.
- Les autres produits locatifs sont constitués des refacturations de charges forfaitaires pour 14 933,57 €, des refacturations de travaux locatifs pour 27 745,14 €.
- Les provisions pour créances douteuses précédemment constituées et devenues sans objet font l'objet de reprises pour 255 304,09 €.

- Les provisions pour grosses réparations font l'objet d'une reprise à hauteur du montant effectivement dépensé en 2009 figurant en charges immobilières pour grosses réparations.
- Les produits exceptionnels comptabilisés pour 25 023,92 € correspondent à une indemnité d'assurance suite à un sinistre rue des Mathurins à Paris.

Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 21 138 136,16 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par les Commissaires aux Comptes en application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve le rapport et la convention visée par ce rapport.

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 21 138 136,16 €

Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de 5 775 137,63 €

Donne un résultat distribuable
de..... 26 913 273,79 €

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes (correspondant aux quatre acomptes déjà versés)

A concurrence de..... 20 480 598,27 €

Et à concurrence de 6 432 675,52 € au report à nouveau.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2009, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 182,74 € par part.



3 avenue des Ormeaux
Montigny Le Bretonneux (78)

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2009, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 301,07 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2009, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 354,85 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale renouvelle la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION- 28/32 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET, comme expert immobilier pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Huitième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance décide qu'à compter de ce jour la dénomination sociale sera « ALLIANZ PIERRE » au lieu de « AGF PIERRE ».

En conséquence, l'Assemblée modifie l'article 3 des statuts de la manière suivante :

ARTICLE 3 - Dénomination

La société prend la dénomination de : « ALLIANZ PIERRE ».

Dixième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un d'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.

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : 25, rue Louis-Le-Grand, 75002 PARIS
Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10
www.immovalor.fr