



Immovalor

SCPI Allianz Pierre

Rapport annuel 2010



Allianz Pierre

Rapport annuel 2010

SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

COMPTES

ANNEXE

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 Paris

Au capital de 202 032 981 € - 328 470 570 RCS Paris

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

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
Isabelle ROSSIGNOL : Directrice Générale Adjointe
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 IART MUTUEL 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	75002 PARIS

Commissaires aux Comptes :

Titulaire :

- FIDEAC
146 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Suppléant :

- 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 2010.

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 2010 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 - 2010, un bon millésime pour les bureaux, un excellent millésime pour les logements

L'année s'est finalement déroulée mieux que prévu, sans que les prévisions des Cassandre sur l'arrivée d'une nouvelle crise de 29 se produisent.

Grâce aux mesures de relance en France et dans la zone Euro, le taux de croissance du PIB a atteint environ 1,5%, avec une inflation maîtrisée à 2% dans un contexte de taux bas.

Certes la dette publique s'est accrue et le chômage ne s'est pas ralenti : l'année 2011 reste donc assez incertaine, même si le dynamisme retrouvé de l'Allemagne et celui des pays émergents permettent d'être raisonnablement optimiste.

Et l'immobilier, dans ce contexte mi-figue, mi-raisin ? Il a connu une année faste, bénéficiant :

- de la faiblesse des taux d'emprunt
- de l'importance de la demande, surtout en logements, avec une offre globalement insuffisante ou mal adaptée aux nouvelles exigences environnementales
- et des mesures du Plan de relance (prêt taux Zéro, loi Scellier, pour parler des plus significatives).

L'immobilier d'entreprise a tenu le choc : les commerces ont résisté grâce à une consommation stable ; l'impact de la faible croissance économique est resté limité pour les bureaux.

L'immobilier de logements a été l'excellente surprise de l'année : tous les clignotants sont passés au vert : prix, loyers, volume et vitesse des transactions : les difficultés du 2ème semestre 2008 sont largement effacées !!!!

II - 2011 : optimisme raisonné et sélectivité dans le choix des immeubles et des locataires

Tout laisse à penser que l'environnement économique connaîtra encore une croissance modérée, inapte à provoquer sérieusement la résorption du chômage et la réduction des déficits.

L'immobilier de bureaux, et de commerces aussi, continuera donc à se montrer fragile, nécessitant une gestion fine et opportuniste.

L'immobilier de logements devrait encore rester le grand gagnant de l'année : la demande latente des particuliers reste forte, les taux montent peu et les mesures fiscales d'incitation seront toujours à l'œuvre, notamment la Loi Scellier : mais une grande vigilance restera de mise pour l'acquisition des logements et il faudra éviter de céder à une surenchère sur les prix « les arbres ne grimpent jamais jusqu'au ciel..... ».



75, rue Guy Mocquet - Malakoff (92)

III - 2010 : une année record pour la collecte des SCPI

Les points forts de ce produit d'épargne collective immobilier ont contribué à stimuler les performances :

- La collecte primaire a établi un record historique avec 2,5 milliards d'Euros (moitié en SCPI de rendement, moitié en SCPI fiscale Scellier),
- Le marché secondaire est resté particulièrement liquide, la demande au prix de marché étant globalement supérieure à l'offre,
- Le rendement moyen est resté élevé (5,63 %), supérieur à celui des formules d'épargne concurrentes.

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

- La collecte primaire atteint le niveau de 181 millions d'Euros, battant largement le record précédent de 112 millions atteint en 2009,
- La performance annuelle d'Allianz Pierre et de Distripierre (dividende + valorisation), nos 2 SCPI fermées, atteint des niveaux de performances flatteuses, plus particulièrement celle d'Allianz Pierre, notre « navire amiral » (+15,34 %),
- Le taux de remplissage financier de nos immeubles s'est maintenu entre 92 et 98 %,
- Les dividendes ont régressé dans de faibles proportions, malgré les difficultés économiques du moment et le moindre effet de l'indexation sur les loyers.

La gestion rigoureuse, prudente et appuyée sur une vision à long terme se trouve ainsi légitimée.

IV - 2011, une année ambitieuse pour Immovalor :

3 projets majeurs ont été lancés dès le début de l'année :

- L'ouverture au public d'une nouvelle SCPI Scellier BBC, Allianz DomiDurable, bénéficiant dès la souscription des avantages fiscaux de la Loi Scellier (22% de réduction d'impôt),
- La fusion des 3 SCPI de rendement, Allianz Pierre, Distripierre et Allianz Pierre Valor, permettra de constituer une SCPI de 615 millions d'euros, mieux adaptée aux exigences actuelles d'une gestion immobilière optimale,
- La réouverture de la collecte d'Allianz Pierre pour porter à terme la valeur de la SCPI à 1 milliard d'Euros.

Cette politique volontariste de développement n'empêchera pas Immovalor Gestion de continuer à gérer ses actifs avec la vigilance qu'impose la conjoncture.

V - Chez Allianz Pierre les tendances les plus marquantes de 2010 se résument comme suit :

- Baisse limitée des revenus locatifs : -4,46 % malgré une conjoncture défavorable.
- Hausse de la valeur du patrimoine : +3,49 % à périmètre inchangé.
- Poursuite d'une valorisation du patrimoine (travaux, arbitrages).
- Hausse du prix d'exécution sur le marché des parts : 272 euros, soit +9,85 % en un an.
- Performance annuelle de très bon niveau : 15,34% (dividende + progression du prix d'exécution).



Le capital social

La société a été créée le 1er 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..... 6 317



214, 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 surface des locaux,
- prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés,
- valeurs d'expertise au 31 décembre 2009,
- valeurs d'expertise au 31 décembre 2010.

Ces valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale de 2010, 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 2010, 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 409 395 472,00 euros au 31 décembre 2010, en hausse de 19 782 357,00 euros, soit +3,49 %, par rapport à l'année précédente (périmètre inchangé).

Votre société a par ailleurs :

- cédé l'entrepôt de Maurepas pour 1 million d'euros réalisant une plus-value nette de 353 000 euros par rapport au prix de revient.
- acquis la part non encore détenue (50 %) dans l'indivision de l'immeuble du 16 rue Anatole France à Levallois Perret pour 2 115 000 euros, ainsi qu'une quote-part indivise de 18 % dans un immeuble de bureaux situé à Loos-Lez-Lille (59) pour 5 016 000 euros hors frais (le solde de 82 % étant acheté par Allianz Pierre Valor) .

Ces deux acquisitions ont été réalisées pour utiliser un tiers environ de la trésorerie disponible de la société et contribuer à améliorer la rémunération globale des actifs, comme l'a souhaité votre Conseil de Surveillance.

La progression de valeur du patrimoine préexistant s'explique principalement par une hausse des prix de l'immobilier de bureau de qualité et l'impact de la baisse des taux de capitalisation, supérieur à celui de la baisse des loyers.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

au 31 décembre 2010

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2009 (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)
PARIS								
1^{er} arrondissement								
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux habitations	1809	5 458 793,18	-108 130,63	5 350 662,55	12 700 000,00	13 500 000,00
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	8 050 000,00
2^e arrondissement								
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	225	809 504,28		809 504,28	1 390 000,00	1 500 000,00
5^e arrondissement								
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	623	1 606 722,70	144 064,32	1 750 787,02	3 920 000,00	3 980 000,00
6^e arrondissement								
82, boulevard Raspail****	10/04/1989	Commerces	70	365 877,64		365 877,64	775 000,00	1 000 000,00
7^e arrondissement								
32, avenue Bosquet	01/04/1992	Commerces	394	1 478 429,23		1 478 429,23	1 280 000,00	1 300 000,00
92, rue du Bac	18/09/1989	Commerces	127	731 755,28		731 755,28	910 000,00	930 000,00
8^e arrondissement								
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	596	1 486 835,27	431 016,58	1 917 851,85	4 390 000,00	4 770 000,00
14, rue Magellan	01/12/1977	Bureaux	613	640 285,87	268 070,00	908 355,87	3 870 000,00	3 480 000,00
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	306	1 834 419,02		1 834 419,02	2 150 000,00	2 080 000,00
183, rue du Fbg Saint Honoré	04/07/1984	Commerces	80	139 490,85		139 490,85	540 000,00	570 000,00
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	2003	1 982 444,58	367 982,17	2 350 426,75	14 900 000,00	15 800 000,00
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1398	6 274 801,55		6 274 801,55	9 250 000,00	9 500 000,00
36/38, rue des Mathurins	06/12/1983	Divers	1502	691 660,89		691 660,89	1 206 181,00	1 259 160,00
39, rue Marbeuf	06/01/1986	Bureaux	174	595 313,41		595 313,41	1 485 000,00	1 440 000,00
4, rue de Castellane	01/01/1999	Bureaux	480	2 037 045,42		2 037 045,42	3 720 000,00	3 980 000,00
40, rue des Mathurins	06/12/1983	Commerces	*	373 500,09	8 155,00	381 655,09	2 244 259,00	2 332 307,00
40, rue des Mathurins	03/09/1986	Bureaux	*	693 643,03	15 825,00	709 468,03	2 609 560,00	2 668 533,00
42, rue de Lisbonne	01/03/1977	Bureaux	376	327 765,39	106 327,00	434 092,39	2 800 000,00	2 760 000,00
5, rue de la Renaissance	01/04/1985	Bureaux	132	296 729,36		296 729,36	1 000 000,00	1 040 000,00
66, rue de Rome	15/07/1987	Bureaux	399	1 433 020,76	76 224,51	1 509 245,27	2 500 000,00	2 130 000,00
8, rue la Boétie	31/12/1999	Bureaux	205	419 235,10	52 565,00	471 800,10	1 250 000,00	1 460 000,00
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	378	1 625 113,32	79 755,00	1 704 868,32	2 075 000,00	2 100 000,00
9^e arrondissement								
20 bis, rue Lafayette****	01/01/1980	Bureaux	1434	2 038 722,66	89 009,80	2 127 732,46	8 475 000,00	8 735 000,00
32, rue du Fbg Montmartre	01/04/1985	Commerces	58	158 777,63		158 777,63	340 000,00	350 000,00
11^e arrondissement								
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts Activités	1424	739 377,73		739 377,73	1 910 000,00	1 870 000,00
14^e arrondissement								
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	2024	1 446 987,72	83 963,20	1 530 950,92	7 750 000,00	8 300 000,00
15^e arrondissement								
1, place Cambronne	13/06/1990	Commerces	217	1 085 634,42		1 085 634,42	1 370 000,00	1 400 000,00
101/103, avenue Félix Faure	01/12/1985	Bureaux	380	598 940,63		598 940,63	1 700 000,00	1 720 000,00
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	220	810 162,86		810 162,86	970 000,00	980 000,00
12/14, rue de l'Eglise	07/05/1985	Bureaux	273	644 783,12		644 783,12	1 340 000,00	1 360 000,00
18, rue Leriche	29/06/1990	Bureaux	495	2 553 955,78		2 553 955,78	2 500 000,00	2 500 000,00
201/203, rue de Vaugirard	01/03/1977	Bureaux	1359	1 232 550,30	27 265,00	1 259 815,30	5 835 000,00	5 970 000,00
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990	Commerces	205	1 097 632,92		1 097 632,92	1 190 000,00	1 190 000,00
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	466	644 859,34	20 097,50	664 956,84	2 200 000,00	2 100 000,00



Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2009 (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)
16^e arrondissement								
11 bis, rue de Magdebourg	01/12/1992	Parking	0	1 981 837,22		1 981 837,22	1 380 000,00	1 410 000,00
14, rue de Magdebourg	01/09/1988	Bureaux	186	1 086 870,18		1 086 870,18	1 280 000,00	1 330 000,00
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988	Commerces	40	381 122,54		381 122,54	630 000,00	650 000,00
193, avenue de Versailles	01/10/1978	Commerces	123	62 504,10		62 504,10	630 000,00	650 000,00
13/15, rue des Sablons	01/05/1985	Bureaux	546	1 341 551,35	123 905,12	1 465 456,47	3 990 000,00	4 100 000,00
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	Bureaux	241	704 288,70	15 727,72	720 016,42	1 890 000,00	1 900 000,00
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	210	180 652,09	22 867,18	203 519,27	1 450 000,00	1 490 000,00
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1684	2 119 008,72	567 998,89	2 687 007,61	13 900 000,00	14 500 000,00
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	403	1 966 592,32	70 950,00	2 037 542,32	2 720 000,00	2 800 000,00
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	350	617 418,52		617 418,52	3 130 000,00	3 170 000,00
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1451	7 433 446,00	288 693,71	7 722 139,71	10 650 000,00	11 090 000,00
17^e arrondissement								
1/3, rue Vernier	01/05/1976	Bureaux	3179	3 041 080,44		3 041 080,44	16 000 000,00	16 360 000,00
32, rue d'Armaillé	01/10/1984	Bureaux	469	1 494 000,37	90 000,00	1 584 000,37	3 200 000,00	3 340 000,00
36/38, rue des Renaudes	01/05/1981	Commerces	355	228 673,53		228 673,53	1 316 000,00	1 320 000,00
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977	Bureaux	245	278 547,22	2 836,00	281 383,22	1 460 000,00	1 570 000,00
5, rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	488	3 139 230,16	32 214,00	3 171 444,16	3 260 000,00	3 350 000,00
19^e arrondissement								
118, avenue Jean Jaurès	01/12/1980	Commerces	390	239 344,96		239 344,96	1 100 000,00	1 150 000,00
TOTAL PARIS				74 614 614,20	3 066 012,31	77 680 626,51	188 501 000,00	194 285 000,00
RÉGION PARISIENNE								
78 - COIGNIERES - MAUREPAS								
Rue Claude Bernard - ZI*	01/03/1979	Entrepôts Activités	2890	*		*	950 000,00	*
78 - JOUY-EN-JOSAS								
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux	2277	4 807 573,06	440 680,00	5 248 253,06	4 083 500,00	3 900 000,00
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX								
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Entrepôts Activités	4920	4 798 578,41	247 621,00	5 046 199,41	4 313 500,00	4 420 000,00
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE								
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	2084	3 807 706,91		3 807 706,91	4 200 000,00	3 800 000,00
78 - TRAPPES								
Miniparc du Manet	10/07/1991	Bureaux	1532	1 629 974,68		1 629 974,68	1 750 000,00	1 775 000,00
78 - VELIZY								
31, avenue de l'Europe****	30/05/1986	Bureaux	516	967 517,69	50 635,86	1 018 153,55	1 950 000,00	1 920 000,00
Av. Morane Saulnier - Le Nungesser****	18/11/1987	Bureaux	1743	3 030 048,46	21 701,08	3 051 749,54	2 800 000,00	3 273 333,00
78 - VERSAILLES								
45, rue Carnot	02/04/1990	Commerces	426	1 978 961,12	6 500,00	1 985 461,12	2 500 000,00	2 110 000,00
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987	Habitations Commerces	2001	1 698 226,25		1 698 226,25	4 500 000,00	4 690 000,00
98, boulevard de la Reine	08/04/1987	Bureaux	283	625 040,97		625 040,97	825 000,00	830 000,00
78 - VIROFLAY								
80/88, avenue du Général Leclerc****	03/05/1990	Bureaux	674	1 408 730,60		1 408 730,60	1 233 333,00	1 246 667,00
91 - BIEVRES								
Route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	1951	2 959 507,10	65 591,00	3 025 098,10	2 700 000,00	2 700 000,00

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2009 (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)
RÉGION PARISIENNE (SUITE)								
91 - MASSY Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	2195	2 147 283,59		2 147 283,59	3 750 000,00	3 760 000,00
91 - MORANGIS Rue du Docteur Charcot	01/12/1976	Entrepôts Activités	2200	312 845,35		312 845,35	1 050 000,00	1 090 000,00
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT 25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	245	1 043 650,73		1 043 650,73	1 160 000,00	1 180 000,00
35/37, rue Gallieni****	27/09/1984	Bureaux	181	350 632,74		350 632,74	757 500,00	750 000,00
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1073	3 000 196,66	266 129,00	3 266 325,66	4 930 000,00	4 900 000,00
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	543	603 698,11		603 698,11	1 320 000,00	1 300 000,00
130/136, rue de Silly	31/03/1989	Bureaux	1694	6 466 243,72	331 378,75	6 797 622,47	8 350 000,00	8 525 000,00
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	3812	17 600 000,00	9 000,00	17 609 000,00	21 700 000,00	21 800 000,00
92 - CHATENAY-MALABRY 67/71, rue Jean Longuet	01/05/1977	Habitations Commerces	2506	783 643,20	156 833,50	940 476,70	5 150 000,00	5 550 000,00
92 - CLICHY 33, rue de Neuilly****	06/04/1989	Bureaux	552	1 168 637,39	79 555,00	1 248 192,39	1 630 000,00	1 650 000,00
33, rue de Neuilly****	29/06/1990	Commerces	108	345 190,31		345 190,31	317 500,00	305 000,00
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1102	1 779 570,76	203 490,00	1 983 060,76	4 510 000,00	4 750 000,00
92 - COURBEVOIE 52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux	2007	7 346 470,84		7 346 470,84	7 500 000,00	7 390 000,00
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX 141, avenue de Verdun****	30/07/1987	Bureaux	562	970 454,16	8 026,48	978 480,64	1 613 172,00	1 563 177,00
92 - LEVALLOIS-PERRET 15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	446	968 189,99		968 189,99	1 685 000,00	1 720 000,00
16, rue Anatole France**	21/06/1988	Bureaux	821	3 659 433,55	95 215,00	3 754 648,55	2 115 000,00	4 470 000,00
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1349	3 508 635,93	374 257,80	3 882 893,73	5 850 000,00	6 170 000,00
92 - MALAKOFF 75, rue Guy Mocquet ****	13/11/1990	Bureaux	464	1 472 736,32		1 472 736,32	1 190 000,00	1 200 000,00
92 - MONTROUGE 5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	924	1 684 245,00		1 684 245,00	3 500 000,00	3 600 000,00
92 - NANTERRE 126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1381	2 269 965,87		2 269 965,87	3 060 000,00	3 130 000,00
92 - NEUILLY SUR SEINE 173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1271	6 520 000,00	519 253,50	7 039 253,50	7 550 000,00	9 130 000,00
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1589	7 372 000,00		7 372 000,00	10 820 000,00	11 000 000,00
92 - PUTEAUX 3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	2005	4 959 192,59		4 959 192,59	8 020 000,00	8 350 000,00
92 - SURESNES 38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1369	4 542 980,71		4 542 980,71	3 660 000,00	3 670 000,00
93 - PANTIN 5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	3778	6 851 400,02		6 851 400,02	7 120 000,00	7 240 000,00



Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2009 (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)
RÉGION PARISIENNE (SUITE)								
94 - CACHAN 8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1865	3 538 147,93		3 538 147,93	2 920 000,00	2 950 000,00
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS 16, avenue des Olympiades****	26/12/1990	Bureaux	1702	4 386 838,50	408 265,59	4 795 104,09	3 580 000,00	5 080 000,00
94 - LE KREMLIN-BICETRE 21, avenue Eugène Thomas****	01/04/1990	Divers	3001	5 326 575,52		5 326 575,52	5 400 000,00	5 000 000,00
94 - ORLY 2/10, rue des Oliviers****	01/06/1994	Entrepôts Activités	9990	4 116 123,47	726 744,33	4 842 867,80	7 800 000,00	6 950 000,00
94 - VINCENNES 4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1084	1 085 795,26	64 647,86	1 150 443,12	3 320 000,00	3 320 000,00
TOTAL REGION PARISIENNE				132 892 643,47	4 075 525,75	137 968 169,22	173 133 505,00	178 158 177,00
PROVINCE								
EPINAL (88) Allée des Erables	01/06/1988	Bureaux	1685	1 573 273,86		1 573 273,86	990 000,00	870 000,00
LYON (69) 20, Place Louis Pradel - Le César****	26/07/2006	Bureaux	1804	5 066 666,60		5 066 666,60	5 533 610,00	5 900 295,00
MARCQ EN BAROEUL (59) Rue des Verts Prés****	15/03/1990	Bureaux	990	883 442,05		883 442,05	1 190 000,00	1 195 000,00
MORZINE (74) Le Kouria - Avoriaz	19/11/1987	Habitations	1477	2 774 307,69		2 774 307,69	5 400 000,00	4 640 000,00
NANTES (44) 11, rue Scribe 20, passage Crébillon 21/27, square Lapérouse	01/06/1989 11/01/2008 01/12/1981	Commerces Commerces Bureaux	1998 357 308	2 092 603,17 800 000,00 181 414,33	338 839,57	2 431 442,74 800 000,00 181 414,33	3 320 000,00 880 000,00 435 000,00	3 650 000,00 850 000,00 435 000,00
STRASBOURG (67) 3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerces	416	533 038,03		533 038,03	1 000 000,00	1 040 000,00
VALBONNE (06) Sophia Antipolis - 930, route des Dolines	01/02/1987	Bureaux	2038	1 702 093,28		1 702 093,28	2 630 000,00	2 670 000,00
LOOS LEZ LILLE (59)** 220, ave de la Recherche****	04/11/2010	Bureaux	11741	5 016 600,00		5 016 600,00		4 932 000,00
TOTAL PROVINCE				20 623 439,01	338 839,57	20 962 278,58	21 378 610,00	26 182 295,00
ETRANGER								
LONDRES*** 2 Queen Anne's Gate	28/09/1990	Bureaux	799	7 317 965,66		7 317 965,66	6 600 000,00	10 770 000,00
TOTAL GÉNÉRAL			128 139	236 448 662,34	7 480 377,63	243 929 039,97	389 613 115,00	409 395 472,00

* Immeubles vendus au cours de l'exercice 2010

** Acquisition de l'exercice des 50% restants.

*** Evaluation égale à une offre d'achat ferme reçue en fin d'année convertie en euros au cours de la livre sterling au 31/12/2010. Vente définitive en janvier 2011.

**** Immeubles détenus en indivision

Composition du patrimoine immobilier de l'exercice 2010 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 409 395 472 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parking	Divers	Total
Paris	1,39%	39,42%	5,70%	0,46%	0,34%	0,13%	47,46%
Région Parisienne	1,37%	35,14%	2,98%	2,80%		1,22%	43,52%
Province	1,13%	3,65%	1,61%				6,40%
Etranger.....		2,63%					2,63%
TOTAL GÉNÉRAL.....	3,90%	80,85%	10,29%	3,25%	0,34%	1,36%	100,00%

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2010

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2010	Valeurs estimées 2010	Valeurs comptables 2009	Valeurs estimées 2009
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	6 670 173,19	15 964 400,00	6 546 721,69	15 198 500,00
Bureaux	194 814 899,87	322 530 772,00	187 179 463,87	312 699 267,00
Commerces	21 746 298,03	42 145 980,00	21 760 488,60	38 875 833,00
Entrepôts-Activités	11 593 209,02	13 325 000,00	11 977 981,19	14 990 000,00
Parkings	1 981 837,22	1 579 500,00	1 981 837,22	1 393 400,00
Divers	5 591 671,72	5 549 820,00	5 591 671,72	5 865 000,00
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	1 530 950,92	8 300 000,00	1 566 821,34	7 750 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	243 929 039,97	409 395 472,00	236 604 985,63	396 772 000,00

Gestion des immeubles

Comme nous l'avions anticipé, la masse des loyers encaissés a diminué en 2010, passant de 27.913.920,26 euros à 26.668.504,54 euros (- 4,46 %). Cette baisse est imputable à la conjonction de plusieurs facteurs :

- effet en année pleine de la baisse du principal indice de référence, l'ICC, qui s'établissait au 30 juin 2010 à -2,9 % du niveau du 30 juin 2008, malgré une remontée régulière depuis le 3ème trimestre 2009,
- effet des renégociations de loyers de 2009 qui s'est ressenti sur la totalité de l'exercice 2010 (notamment rue d'Aguesseau à Boulogne),
- accroissement des taux de vacance par suite de la morosité de la conjoncture.

Le taux d'occupation financière – ou de facturation – a en effet connu une détérioration. Il s'établit en moyenne à 92,28 % pour l'année (94,20 % en 2009).

Nous vous rappelons que tous les immeubles

récents, y compris ceux en cours de travaux ou en instance de vente, sont pris en compte pour le calcul de ce pourcentage. Trois immeubles, les Olympiades à Fontenay sous Bois (1702 m²), la rue Rivay à Levallois Perret (446 m²) et l'avenue Achille Peretti à Neuilly (1271 m²), sont restés vacants pour travaux une grande partie de l'année ; ils ont été reloués sans difficulté une fois rénovés.

Les immeubles suivants étaient vacants au 31 décembre 2010 :

- 14 rue Magellan - Paris 8ème (514 m²), mis en vente,
- 18 rue Leriche - Paris 15^{ème} (482 m²),
- 66 rue de Rome - Paris 8^{ème} (398 m²),
- entrepôts 2/10 rue des Oliviers – Orly (827 m²),
- 42 rue de Lisbonne - Paris 8^{ème} (371 m²),
- rue du Petit Robinson - Jouy en Josas (1 100 m²),
- 4 route de Gizy - Bièvres (427 m²)



L'activité de relocation a été intense et a concerné, outre les immeubles reloués après travaux déjà mentionnés les principaux sites suivants :

- 13 rue Auger – Pantin (430 m²),
- 20 avenue Franklin Roosevelt – Paris 8^{ème} (246 m²),
- 20 Place Louis Pradel – Lyon (250 m²),
- 23 avenue Marceau – Paris 16^{ème} (210 m²),
- 10 rue du Docteur Charcot – Morangis (1 624 m² d'entrepôts et 580 m² de bureaux),
- 4 rue de Castellane – Paris 8^{ème} (226 m²),
- 40 bis rue Cardinet – Paris 17^{ème} (220 m²),
- 16 rue Antonin Raynaud – Levallois (226 m²)

La politique d'entretien des immeubles a été menée conformément au plan pluriannuel : 3 millions d'euros ont ainsi été consacrés aux grosses réparations, équivalents à la provision. Les immeubles principalement concernés sont :
 - 16 avenue des Olympiades – Fontenay-sous-Bois (725 000 €) (remise en état complète avant entrée dans les lieux de la Société Générale)

- 173 avenue Achille Peretti - Neuilly sur Seine (320 000 €)(remise en état avant relocation à « Square »)
- 21 avenue Eugène Thomas – Le Kremlin Bicêtre (250 000 €)
- 67/71 rue Jean Longuet – Chatenay-Malabry (210 000 €)
- 66 rue de Rome – Paris 8^{ème} (150 000 €)
- 15/17 rue Rivay – Levallois-Perret (110 000 €)
- 25 rue du Louvre – Paris 1^{er} (100 000 €)
- 130-136 rue de Silly – Boulogne (100 000 €)
- 31 avenue de l'Europe - Vélizy – (85 000 €)

Enfin des travaux ont augmenté les immobilisations pour un montant net de 1 132 000 euros.

Les trois quarts de ce montant ont été consacrés à l'amélioration des immeubles de Fontenay sous Bois, Neuilly - avenue Achille Peretti et Clichy (mise en place d'une climatisation avant location ou renouvellement des baux).

Votre Société a ainsi poursuivi sa politique traditionnelle de mise en valeur du patrimoine, pour s'adapter à la demande des locataires.

Provisions

1. Travaux :

Comme chaque année un plan prévisionnel de travaux a été réalisé par la Direction Technique d'Immovalor Gestion immeuble par immeuble ; il se présente comme suit :

2011	2012	2013	2014	2015
4 531 500 €	3 825 000 €	3 580 000 €	2 970 000 €	2 535 000 €

L'objectif est de provisionner une année moyenne de travaux dans l'état du patrimoine d'Allianz Pierre, au 31 décembre de chaque année. La dotation de fin 2010 est de 3.488.310,74 euros.

Parmi les sites qui devraient faire l'objet de gros travaux au cours de l'exercice 2011, sont à mentionner les entrepôts d'Orly, l'immeuble de bureaux de la rue Delerue à Montrouge et celui de la rue Guynemer à Courbevoie.

D'importants efforts de mise aux normes ou de remise en état seront réalisés. Parallèlement, la société fera procéder en 2011 à des diagnostics d'audit de qualité technique de façon systématique sur l'ensemble du patrimoine.

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 reprise nette de 31 778,52 euros soit :

Charges :

- dotations nouvelles pour 37.441,99 euros,
- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 344.121,67 euros, dont une créance de 161.759,51 euros sur un seul locataire, préalablement provisionnée.

Produits :

- reprises de provisions de 349 785,14 euros concernant des dossiers régularisés ou passés par pertes.

Portant ainsi la nouvelle provision à 302 062,69 euros (614 405,93 euros en 2009).

Procédures

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

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 2010.

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	240 447 794	182,09
Valeur nette des autres actifs	225 595	0,17
Valeur comptable	240 673 389	182,26
Valeur vénale hors droits hors taxes	409 395 472	310,04
Valeur nette des autres actifs	225 595	0,17
Valeur de réalisation	409 621 067	310,21
Droits	25 382 519	19,22
Commission de souscription (taux : 10 % HT) (assiette : valeur de reconstitution)	48 333 732	36,60
Valeur de reconstitution	483 337 318	366,03

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 retraits ou de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession
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
2010	29 108	2,20%	185	1 mois

Évolution du prix de la part

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros) frais d'acquisition inclus	197,19	238,61	229,73	256,36	274,79
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	13,35	14,40	14,82	15,51	15,09
Rendement de la part (1) (en %)	6,77	6,03	6,45	6,05	5,49 (2)
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (*)	4,3	4,31	4,37	4,37	4,87

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution frais d'acquisition inclus au 1^{er} janvier de la même année.

(2) Le rendement calculé par rapport au prix d'exécution avant frais est de 6,09 %.

* 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 s'accroît de 5,08 % en 2010.
- le prix d'exécution, périodique, représentant la valeur de marché. Il augmente de 247,60 € à 272 € en 2010 (+ 9,85 %).

Affectation des résultats

- Le résultat net de l'exercice 2010,
soit..... 19 125 288,32 €
majoré du report à nouveau
de l'exercice précédent6 432 675,52 €
Donne un résultat
distribuable de25 557 963,84 €

Perspectives 2011

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice ; toutefois il convient de mentionner la réalisation effective en janvier de la vente de l'immeuble du 2, Queen Anne's Gate à Londres, cédé pour un prix avant frais de 9,25 millions de livres (plus value non imposable).

Les évolutions des indices, contrairement à l'exercice précédent, devraient impacter positivement les loyers (variations respectives de +1,27 % et + 1,20% aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2010).

Les effets de la faible croissance économique pourraient à nouveau se faire sentir sur le taux d'occupation en dépit de la valeur intrinsèque et de la localisation de votre patrimoine.

Les liquidités non investies seront en diminution mais le taux de rémunération pourrait légèrement progresser.

Allianz Pierre dispose de ses atouts traditionnels pour faire face à cette conjoncture médiocre :

- absence d'endettement,
- report à nouveau légèrement diminué mais représentant environ 3 mois de distribution,
- politique volontariste de provisions pour gros travaux permettant d'améliorer les prestations
- techniques du patrimoine,
- relation de proximité avec des locataires en vue de les fidéliser.

Dans ces conditions, nous maintiendrons pour 2011 des acomptes mensuels par parts de 1,22 euros, sur une base d'un dividende annuel prévisionnel de l'ordre de 15 euros.

Transformation en OPCI

Lors de la création des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) par l'Ordonnance du

Le prix d'exécution demeure en retrait par rapport à la valeur intrinsèque de la société (310 €) même si l'écart se resserre par rapport à 2009. Cette décote n'a pas de fondement économique et résulte d'une insuffisante d'appréciation par les vendeurs de la valeur de leur actif.

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

- distribution correspondant aux quatre acomptes déjà versés 19 925 997,93 €
- Report à nouveau 5 631 965,91 €

13 octobre 2005, le législateur a fait obligation à toutes les SCPI, de tenir avant le 16 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI soit en Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont les revenus distribués relèvent du régime des revenus fonciers, soit en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont les revenus distribués relèvent du régime des capitaux mobiliers.

Une assemblée générale ultérieure décidera de cette éventuelle transformation ; pour le moment Immovalor n'est pas favorable à recommander la transformation aux Associés, eu égard notamment à la dégradation du rendement qu'entraînerait la création d'une « poche » de liquidité dans le Fonds créé.

Cotisations versées à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Jusqu'à présent, la SCPI a acquitté chaque année des cotisations qui sont facturées par l'ASPIM. Par une délibération du 1er juin 2010, les adhérents de l'ASPIM ont décidé que ces cotisations seraient facturées aux sociétés de gestion à partir de l'exercice 2011.

Immovalor Gestion propose, du fait que l'ASPIM a pour mission de défendre les intérêts des SCPI, de continuer à faire supporter ces frais par la SCPI en les lui refacturant pour la quote-part concernant votre SCPI.

Par rapport à l'exercice antérieur, le coût resterait inchangé pour votre société

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) de la société de gestion.
- Investissements : décisions prises après consultation d'un comité d'investissement auquel participe un membre 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.

Projet de fusion des 3 SCPI de rendement Allianz Pierre, Distripierre et Allianz Pierre Valor

Après mûre réflexion ces deux dernières années, partagée avec les Conseils de Surveillance, il nous a semblé que le temps était venu de vous proposer officiellement la fusion des 3 SCPI de rendement gérées par Immovalor.

Les 3 SCPI évoluent dans un environnement économique ralenti et les prochaines années laissent augurer peu d'espoir d'un retour à une croissance forte, créatrice d'emplois.

L'accroissement de la taille des SCPI doit leur permettre de mieux affronter le cycle de conjoncture ralentie.

En effet, les risques potentiels de défaillance des locataires seront évidemment mieux divisés et leurs impacts plus indolores.

L'ensemble fusionné représentera une valeur immobilière de 615 millions d'euros répartis comme suit :

- 143 immeubles
- Par nature : Bureaux : 79 % - Commerce : 10 %
- Activité : 7 % - Habitation : 4 %

- Géographiquement : Paris : 38 % - Région Parisienne : 43 % - Province : 19 %.

Pour optimiser la dimension de l'ensemble, le nouvel Allianz Pierre réouvrira son capital dès le deuxième semestre 2011 pour atteindre un milliard d'euros par tranches successives, rejoignant les SCPI leaders sur le marché.

La liquidité bien qu'excellente ces dernières années, s'en trouvera confortée.

Nous vous recommandons vivement de voter la fusion ; les avantages de celle-ci l'emportent largement sur les inconvénients que nous avons bien sûr identifiés (moindre rendement immédiat pour Distripierre en contrepartie d'un accroissement de la valeur de la part, et inversement pour Allianz Pierre).

Après examen fouillé des conclusions d'une Commission d'études inter-SCPI, chacun des Conseils de Surveillance a validé le projet à l'unanimité, conscient de la nécessité d'adaptation des SCPI aux normes des fonds immobiliers modernes.

Pour autant la fusion n'est pas le signal avant-coureur d'une transformation en OPCVI que nous n'avons pas prévu de vous recommander en 2012, quand vous serez consultés en assemblée générale conformément à la réglementation en vigueur.



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 2010.

I. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE ET PRÉVISIONS

Le conseil de surveillance s'est réuni deux fois depuis la dernière Assemblée Générale, les 13 octobre 2010 et 16 mars 2011.

Il a examiné le rapport et les comptes, qui font ressortir un résultat 2010 de 19 125 288,32 euros, s'inscrivant en baisse de 9,5 % par rapport à la très bonne année 2009.

Cette baisse s'explique :

- par celle des loyers (-4,46 %), elle-même due aux renégociations de baux et à un moindre taux d'occupation,
- par l'accroissement des dépenses de grosses réparations, celles constatées en 2010, mais également celles provisionnées pour l'avenir.

Le dividende de 15,09 euros par part procure un rendement annuel de 5,49 % qui situe Allianz Pierre dans la moyenne des SCPI de la même catégorie, malgré une baisse de 2,7 % par rapport à celui versés en 2009 (15,51 euros / part)

Votre conseil a d'autre part pris note d'autres indicateurs satisfaisants :

- la hausse de la valeur expertisée du patrimoine (+ 3,49 % à périmètre comparable),
- la progression sensible de la valeur de la part sur le marché secondaire (+ 9,85 %),
- et en définitive une très bonne performance globale de 15,34 %.

Pour 2011, les évolutions des indices, contrairement à l'exercice précédent, devraient impacter positivement les loyers (variations respectives de + 1,27 % et + 1,20 % aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2010). Mais les effets de la faible croissance économique pourraient à nouveau se faire sentir sur le taux d'occupation en dépit de la valeur intrinsèque et de la localisation de votre patrimoine.

Allianz Pierre dispose de ses atouts traditionnels, notamment son absence d'endettement, un report à nouveau encore significatif et une politique de valorisation dynamique.

II. RENOUVELLEMENT DU CONSEIL

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil arrivant à expiration, vous aurez à choisir entre les associés ayant fait acte de candidature, et ceux-ci seront élus pour une période de trois années, sauf si la fusion avec Distripierre et Allianz Pierre Valor est votée : en ce cas, votre conseil restera en fonction jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, probablement en juillet et au plus tard en novembre 2011 afin de permettre l'élection d'un nouveau conseil ouvert à l'ensemble des associés de la nouvelle Allianz Pierre.

II. PROJET DE FUSION

Par document séparé, vous trouverez le projet de fusion avec les SCPI Distripierre et Allianz Pierre Valor, que votre société absorberait pour constituer un patrimoine global de 615 millions d'euros, évolutif puisque la collecte sera réouverte avec l'objectif d'atteindre rapidement le seuil symbolique d'1 milliard d'euros de capitalisation.

Après étude approfondie, votre conseil considère que ce projet entraînera une meilleure répartition du risque et un plus fort rendement, et que votre société a toutes les raisons d'aborder cette nouvelle étape de son développement avec optimisme.

Il exprime donc son avis favorable à ce projet comme vous le lirez dans son rapport à l'Assemblée Générale Extraordinaire spécialement rédigé à cet effet.

Nous vous invitons donc à adopter lors des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées

Fait à Paris, le 16 mars 2011
Pour le conseil de surveillance
Le Président Olivier WIGNIOLLE
Représentant la société Allianz Vie

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 2010, 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 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'arrêté 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 22 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean Marié



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs les Associés,

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 SOCIETE 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 2010 s'est élevée à 2 610 147,29 €.

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 22 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean Marié





État du patrimoine, Compte de résultat et annexe

COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2010

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.

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.



10, Square Beaujon - Paris 8^{ème}

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

	2010		2009	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	242 482 052,25	401 095 472,00	234 891 308,97	382 063 115,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 446 987,72	8 300 000,00	1 466 553,58	7 550 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 481 246,00		-3 000 000,00	
TOTAL I	240 447 793,97	409 395 472,00	233 357 862,55	389 613 115,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations incorporelles				
• Immobilisations financières	386 386,41	386 386,41	382 921,68	382 921,68
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	1 419 584,57	1 419 584,57	1 322 739,02	1 322 739,02
• Autres créances	1 421 188,97	1 421 188,97	1 162 879,74	1 162 879,74
• Provisions pour dépréciation des créances	-302 062,69	-302 062,69	-614 405,93	-614 405,93
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs mobilières de placement	3 000 000,00	3 000 000,00	9 000 000,00	9 000 000,00
• Autres disponibilités	8 312 584,04	8 312 584,04	11 460 825,67	11 460 825,67
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-5 892 683,88	-5 892 683,8	-6 158 185,83	-6 158 185,83
• Dettes d'exploitation	-2 364 067,12	-2 364 067,12	-2 528 751,19	-2 528 751,19
• Dettes diverses	-5 755 335,25	-5 755 335,25	-6 080 924,88	-6 080 924,88
TOTAL II	225 595,05	225 595,05	7 947 098,28	7 947 098,28
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
	240 673 389,02		241 304 960,83	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				
		409 621 067,05		397 560 213,28

Tableau d'analyse de la variation des capitaux du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010

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 -1 923 808,26		-182 871,00	31 925 463,83 -2 106 679,26
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	2 837 648,74		352 008,80	3 189 657,54
REPORT A NOUVEAU				
	5 775 137,63	657 537,89		6 432 675,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat au 31/12/09	21 138 136,16	21 138 136,16	19 125 288,32	19 125 288,32
Acomptes sur distribution	-20 480 598,27	-20 480 598,27	-19 925 997,93	-19 925 997,93
TOTAL GÉNÉRAL	241 304 960,83	42 276 272,32	-631 571,81	240 673 389,02

Emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/09	DURANT l'année 2010	TOTAL AU 31/12/10
FONDS COLLECTÉS	207 899 067		207 899 067
CESSIONS D'IMMEUBLES	68 382 788	693 234	69 076 022
Prime de fusion	30 001 656	-182 871	29 818 785
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	2 837 649	325 009	3 189 658
Report à nouveau	5 775 138	657 538	6 432 676
Prélèvement sur prime d'émission	-5 866 086		-5 866 086
Achat d'immeubles	-293 647 019	-7 131 600	-300 778 619
Travaux immobilisés	-11 093 633	-1 132 811	-12 226 444
Somme restant à investir	4 289 560	-6 744 501	-2 454 941



Compte de résultat au 31 décembre 2010 charges

CHARGES (Hors Taxes)	2010		2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIÈRES		6 313 154,24		5 143 967,04
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 227 962,31		2 142 579,26	
Impôts et taxes non récupérés	434 558,57		365 733,54	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	495 049,99		296 107,32	
Grosses réparations	3 007 064,74		2 193 980,92	
Autres charges immobilières	148 518,63		145 566,00	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		7 023 098,83		6 432 214,48
Diverses charges d'exploitation	2 946 466,11		3 011 105,58	
Dotation aux amortissements d'exploitation	19 565,86		16 304,56	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	37 441,90		421 708,82	
• Provisions pour grosses réparations	3 488 310,74		2 589 878,94	
Autres charges	531 314,22		393 216,58	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		177 471,00		3 337,10
Charges exceptionnelles	177 471,00		3 337,10	
TOTAL DES CHARGES		13 513 724,07		11 579 518,62
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		19 125 288,32		19 138 136,16
TOTAL GÉNÉRAL		32 639 012,39		32 717 654,78

Compte de résultat au 31 décembre 2010 produits

PRODUITS (Hors Taxes)	2010		2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		28 945 308,82		30 099 178,23
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	26 668 504,54		27 913 920,26	
• Produits ayant leur contrepartie en charges	2 227 962,31		2 142 579,26	
• Autres produits locatifs	48 841,97		42 678,71	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		3 420 081,93		2 458 572,00
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	349 785,14		255 304,09	
• Provisions pour grosses réparations	3 007 064,74		2 193 980,92	
Autres produits	63 232,05		9 286,99	
PRODUITS FINANCIERS		95 391,75		134 880,63
Produits financiers	95 391,75		134 880,63	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		178 230,09		25 023,92
Produits exceptionnels	178 230,09		25 023,92	
TOTAL DES PRODUITS		32 639 012,59		32 717 654,78
TOTAL GÉNÉRAL		32 639 012,59		32 717 654,78

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

	2006		2007		2008		2009		2010	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	18,30	98,04%	19,40	96,96%	20,40	97,00%	21,14	99,34%	20,20	99,23%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,30	1,60%	0,45	2,26%	0,51	2,44%	0,10	0,48%	0,07	0,35%
Produits divers	0,07	0,36%	0,15	0,77%	0,12	0,55%	0,04	0,18%	0,08	0,42%
TOTAL revenus	18,66	100,00%	20,01	100,00%	21,03	100,00%	21,28	100,00%	20,35	100,00%
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,89	10,12%	2,00	10,01%	2,10	9,99%	2,17	10,17%	2,02	9,93%
Autres frais de gestion	0,35	1,90%	0,62	3,09%	0,60	2,85%	0,41	1,94%	0,61	3,01%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,31	17,74%	2,60	13,01%	3,59	17,08%	1,89	8,86%	2,65	13,03%
Ch. locatives non récupérées	0,40	2,15%	0,41	2,03%	0,43	2,06%	0,39	1,82%	0,44	2,17%
<i>Sous-total ch.externes</i>	<i>5,96</i>	<i>31,91%</i>	<i>5,63</i>	<i>28,15%</i>	<i>6,73</i>	<i>31,99%</i>	<i>4,85</i>	<i>22,80%</i>	<i>5,73</i>	<i>28,14%</i>
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	0,26	1,28%	0,04	0,19%	0,00	0,01%	0,13	0,66%
Produits exceptionnels	0,01	0,05%	0,25	1,26%	0,05	0,22%	0,02	0,09%	0,13	0,66%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,07%
- autres (travaux à étaler)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	-0,74	-3,96%	-0,06	-0,28%	-0,33	-1,56%	0,30	1,41%	0,36	1,79%
- autres	0,08	0,43%	-0,05	-0,23%	-0,20	-0,95%	0,13	0,59%	-0,24	-1,16%
<i>Sous-total ch.internes</i>	<i>-0,66</i>	<i>-3,42%</i>	<i>-0,09</i>	<i>2,10%</i>	<i>-0,52</i>	<i>-2,04%</i>	<i>0,42</i>	<i>2,16%</i>	<i>0,14</i>	<i>2,02%</i>
TOTAL charges	5,30	28,40%	5,55	27,72%	6,21	29,51%	5,27	24,78%	5,87	28,84%
RESULTAT COURANT	13,36	71,60%	14,46	72,28%	14,82	70,49%	16,01	75,22%	14,48	71,16%
Variation report à nouveau	0,01	0,07%	0,06	0,30%	0,00	0,02%	0,50	2,34%	-0,61	-2,98%
Variation autres réserves (éventuellement)				-		-		-		
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,35	71,53%	14,40	71,98%	14,82	70,48%	15,51	72,88%	15,09	74,14%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,23	70,89%	14,28	71,38%	14,28	67,91%	15,42	72,46%	15,09	74,14%

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

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

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 impayées 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 2010 une année moyenne de travaux d'avance, déterminée d'après le plan quinquennal prévisionnel. Celle-ci est de 3.481.246 euros, L'effet a été une dotation nette de 3.488.310,74 euros, supérieure à celle de 2009 (2.589.878,94 euros).

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 historique244 198 323,29 €
 - amortissements- 269 283,32 €
 - valeur nette comptable243 929 039,97 €
 - valeur actuelle (selon les expertises)409 395 472,00 €
- La provision grosses réparations s'élève au 31 décembre 2010 à 3 481 246 €.

La dotation annuelle est calculée selon un plan pluriannuel de travaux.

Autres Actifs et Passifs d'exploitation.

- Les immobilisations financières sont constituées de fonds de roulement versés aux syndicats pour un montant de 386 386,41 €.
- Les créances locataires s'élèvent à 1 419 584,57 €.
- Les autres créances dont le solde représente 1 421 188,97 € se décomposent comme suit :
 - Taxes et TVA sur factures à récupérer177 170,55 €
 - apurement de charges à régulariser auprès des locataires.....1 203 871,05 €
 - financement de travaux récupérables sur les locataires.....7 857,35 €
 - soldes débiteurs des syndicats et gérants extérieurs.....15 395,26 €

- factures de travaux suite à des sinistres, en attente16 894,76 € de remboursement par les assurances
- Les provisions pour dépréciation des créances s'élèvent au 31 décembre 2010 à 302 062,69 €. Elles représentent les dettes des locataires considérées comme douteuses déduction faite de leurs dépôts de garantie.
- Au 31 décembre 2010, la trésorerie disponible et rémunérée s'élève à 11 312 584,04 €. Les intérêts enregistrés sur l'exercice totalisent 95 391,75 €.
- Les dettes financières représentent pour 5 892 683,88 € les dépôts de garantie versés par les locataires.
- Les dettes d'exploitation enregistrées pour 2 364 067,12 € se décomposent comme suit :
 - fournisseurs à payer pour862 728,52 €
 - société de gestion.....921 360,75 €
 - charges sociales à payer.....9 550,85 €
 - TVA sur factures non encore encaissées168 066,25 €
 - taxes et charges 2010 restant à régler.....160 539,42 €
 - acomptes reçus des divers gérants extérieurs241 821,33 €



• Les dettes diverses représentant 5 755 335,25 € comptabilisent pour 5 399 999,08 € le dividende du 4^{ème} trimestre 2010 réglé aux associés le 25 janvier 2011. Le solde, soit 355

336,17 €, représente les dividendes bloqués sur successions pour 193 668,17 € et la TVA restant à régler sur la déclaration de décembre 2010 pour 161 668,00 €.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

- La prime d'émission demeure inchangée au 31 décembre 2010.
- Un prélèvement de 182 871,00 € correspondant à des frais d'acquisitions d'immeubles a été effectué sur la prime de fusion durant l'année 2010.
- Les plus ou moins values sur cessions d'immeubles s'élèvent au 31 décembre 2010 à 3 189 657,54 €.

Concernant l'année 2010, les plus ou moins values

dégagées pour un montant de 352 008,80 € concernent les immeubles suivants :

- Rue Jean Longuet à Chatenay Malabry 9.983,10 €
- Rue Claude Bernard à Maurepas. 339 322,70 €
- Boulevard Haussmann à Paris ... 2 586,56 €
- Rue Anatole France à Levallois..... 116,44 €

Affectation du résultat 2009

	Report à nouveau	Résultat	Total
Situation au 01/01/2010	5 775 137,63	21 138 136,16	26 913 273,79
Distribution de dividendes 2009	657 537,89	- 21 138 136,16	- 20 480 598,27
Résultat 2010		19 125 288,32	19 125 288,32
Situation au 31/12/2010	6 432 675,52	19 125 288,32	25 557 963,84*

* Ce poste ne comprend pas les acomptes versés au cours de l'exercice 2010.

Compte de résultat

Charges.

Charges immobilières

- Les impôts fonciers, les taxes sur les bureaux, la contribution à la valeur ajoutée des entreprises et les assurances se sont élevés à 2 662 520,88 €, dont :
2 227 962,31 € refacturés aux locataires (les charges ayant leur contrepartie en produits comptabilisent pour 2.023.486,14 € les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux et pour 204 476,17 € les assurances), 434 558,57 € restant à la charge de la SCPI.
- Les charges d'entretien du patrimoine locatif enregistrent pour 495 049,99 € 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. Elles se sont élevées à 3 007 064,74 € au cours de l'exercice 2010 et sont entièrement reprises sur la provision constituée.
- Les autres charges immobilières correspondent aux honoraires d'expertise pour 44 789,70 €, à la contribution des revenus locatifs 2010 pour 15 809,64 €, ainsi qu'au prélèvement libératoire sur produits étrangers pour 87 919,49 €.

Charges d'exploitation de la société

- Les diverses charges d'exploitation représentent les frais de gérance du patrimoine soit 2.669.446,59 €, divers honoraires de relocation, d'expertise et de contentieux pour le solde soit 277.019,52 €.
- La dotation aux amortissements d'exploitation correspond à l'amortissement progressif du bien immobilier construit sur sol d'autrui (rue Ferrus – 75014 Paris).

Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 531 314,22 € et se décomposent comme suit :

- honoraires des Commissaires aux Comptes 75 647,00 €
- rapports annuels ainsi que diverses cotisations (AMF, ASPIM).....41 378,15 €
- TVA non récupérable64 581,07 €
- pertes sur créances irrécouvrables344 131,25 €
- jetons de présence5 576,75 €

Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles de 177 471,00 € correspondent aux frais d'acquisition des immeubles. Ces frais sont repris sur la prime de fusion par un transfert de charges.

Produits.

- Les loyers facturés aux locataires totalisent 26 668 504,54 €.
- Les produits ayant leur contrepartie en charges représentent les impôts fonciers, les taxes sur les bureaux ainsi que les assurances refacturés aux locataires pour 2 227 962,31 €.
- Les autres produits locatifs correspondent aux refacturations de charges forfaitaires pour 48 841,97 €.
- Certaines provisions pour créances douteuses précédemment constituées ont été reprises pour 349 785,14 €, celles-ci étant devenues sans objet.
- Les autres produits représentent pour l'essentiel un remboursement de travaux réglés par la SCPI.
- Les produits exceptionnels comptabilisés pour 178 230,09 € représentent le transfert de charges des frais d'acquisition des immeubles sur l'année 2010.

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 2010 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 19 125 288,32 €.

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..... 19 125 288,32 €
- Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de..... 6 432 675,52 €
Donne un résultat distribuable de..... 25 557 963,84 €

Affecté de la manière suivante :

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

A concurrence de..... 19 925 997,93 €

Et à concurrence de 5.631.965,91 € au report à nouveau.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 182,26 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 310,21 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2010, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 366,03 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale approuve la prise en charge par la SCPI de la cotisation à l'ASPIM refacturée par la société de gestion selon le barème de répartition appliqué par l'ASPIM.

Huitième résolution

Le mandat de Messieurs Jean-Marie CLUCHIER, Patrick DARD, Bruno de GUILLEBON, Joseph LE PAVEC, Alain POUCH, et des sociétés Allianz Vie, AXA ASSURANCES IART MUTUEL, SCI AVIP SCPI SELECTION, SCI EGOINE, SCI & F ROMMAN et COPARC arrivant à échéance lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale nomme comme membres du conseil de surveillance :

Cette nomination est faite pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013. Toutefois, si la fusion est approuvée par les assemblées générales extraordinaires des 3 SCPI, leur mandat de membre du conseil de surveillance prendra fin lors de l'assemblée générale suivante, au plus tard le 30 novembre 2011.

Neuvième 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.



3, avenue des Ormeaux
Montigny Le Bretonneux (78)

Résolutions présentées à l'assemblée générale extraordinaire

Le texte des résolutions présentées à l'Assemblée Générale Extraordinaire figure en intégralité dans le dossier «Fusion des SCPI»

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