



**Allianz Pierre**  
SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2011

**IMMOVALOR**  
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Rapport du Conseil de surveillance	20
Rapports des commissaires aux comptes	21
Comptes	22
Annexe	30
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 25, rue Louis le Grand - 75002 Paris  
Au capital de 312 065 991 € - 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

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint, responsable de l'information (01.55.27.17.00)

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### Président :

Allianz Vie

représentée par Monsieur Olivier WIGNIOLLE

75002 PARIS

### Membres :

Madame Catherine CIBOIT

92600 ASNIERES

Monsieur Jean-Marie CLUCHIER

17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE

Monsieur Patrick DARD

75015 PARIS

Monsieur Bruno de GUILLEBON

75006 PARIS

Monsieur Emmanuel HEBERT

30900 NIMES

Monsieur Marc MESSIER

94370 SUCY EN BRIE

Monsieur Stanislas de NOBLET

75018 PARIS

Monsieur Alain PIQUEMAL

75008 PARIS

Monsieur Alain POUCH

82000 MONTAUBAN

Allianz Banque

représentée par Madame Nadia GROFF

92086 LA DEFENSE

Association APPSCPI

représentée par Madame Jacqueline SOLSONA

95472 FOSSES

AXA ASSURANCES VIE

représentée par Monsieur Eddy NGUYEN

92932 LA DEFENSE

SCI AVIP SCIPI SELECTION

représentée par Monsieur Sylvain CORIAT

92086 LA DEFENSE

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

38200 VIENNE

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

représentée par Monsieur Marc RAISWING

92200 NEUILLY SUR SEINE

## 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 Mixte, 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 2011.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de Surveillance, conformément à l'article 18.3 des statuts. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2011 seront soumis à votre approbation que vous pourrez prononcer après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

### I - 2011, une année difficile où l'immobilier a bien résisté

Inutile d'insister sur la situation économique en France ; tous les experts confirment que les indicateurs sont mal orientés : chômage en hausse, progression à peine positive du PIB, balance commerciale très dégradée, consommation au ralenti, dette publique galopante...

Bref, une année amère... Dans ce panorama délétère, quelques îlots de satisfaction ; l'immobilier a été de ceux-là, et pourquoi donc ?

- c'est la valeur refuge par excellence, comme l'Or, à la différence près qu'il a une valeur d'usage, qu'il est productif de revenus et protégé contre l'inflation,

- il est accessible à crédit à des conditions de taux historiquement encore basses,
- les immeubles de bureaux et les commerces continuent d'attirer les investisseurs par leurs rendements élevés et n'ont pas vu leurs valeurs baisser significativement, tandis que le logement, du fait d'une réglementation malthusienne, reste, lui, structurellement en sous-offre, tirant ainsi les prix vers le haut.

Dans ce contexte, toutes les composantes du marché immobilier ont mieux performé que les actions ou obligations.



rue Franklin Roosevelt - Paris 8<sup>ème</sup>

## II - 2012, une inversion de tendance modérée

Beaucoup d'indicateurs laissent à penser que l'environnement économique va rester anémique, même si le scénario catastrophe d'une implosion de la zone Euro est peu probable.

Le contexte électoral va créer de l'incertitude, mais les marges de manœuvre des uns et des autres sont faibles, compte tenu des contraintes liées à la résorption incontournable des déficits.

L'immobilier, lui, devrait conserver ses atouts de stabilité et de rentabilité, bénéficiant d'un financement bon marché ; le scénario de l'éclatement d'une bulle immobilière n'est donc pas crédible.

Néanmoins, nous sommes sortis de la période de forte croissance des prix et des loyers, leur niveau butant maintenant sur les capacités contributives des ménages et des entreprises, réduites par l'apurement des dettes publiques et privées.

Il faudra donc que les acquéreurs soient particulièrement prudents dans leurs estimations des prix d'acquisition et rigoureux dans leurs choix des locataires.

## III - 2011, confirmation du succès des SCPI

Les points forts de ce produit d'épargne collective immobilier ont permis de confirmer son attrait auprès du public :

- La collecte nette est restée élevée à 2,75 milliards d'euros en hausse de 12 % dont 2,11 milliards d'euros pour les SCPI de rendement et 0,63 milliard d'euros pour les SCPI fiscales Scellier BBC,
- Le marché secondaire est resté très liquide, la demande au prix de marché étant globalement supérieure à l'offre,
- Le rendement moyen est resté élevé (5,16 %), largement supérieur à celui des produits à revenus fixes,
- Le prix des parts s'est maintenu, à comparer à des valeurs mobilières du CAC 40, en baisse de 17 % et à des valeurs foncières cotées dont l'indice a diminué de 13 % en 2011.

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

- La collecte primaire atteint 126 millions d'Euros, deuxième meilleure performance de l'histoire d'Immovalor, et ce, alors que seules les SCPI fiscales Allianz DomiDurable étaient ouvertes,
  - Le taux de remplissage financier de nos immeubles s'est maintenu entre 92 et 94 % pour Allianz Pierre fusionnée, et entre 95 et 99 % pour les SCPI de logement,
  - Les dividendes ont pour la plupart progressé, malgré les difficultés économiques du moment et le moindre effet de l'indexation sur les loyers.
- Notre politique de gestion rigoureuse, prudente et appuyée sur une vision à long terme se trouve ainsi légitimée.

## IV - 2012, une année encore ambitieuse pour Immovalor

3 projets majeurs sont programmés :

- La réouverture d'Allianz Pierre, sous forme de SCPI à capital variable, mode de fonctionnement largement utilisé pour les SCPI de grande taille et qui devrait améliorer la fluidité et la simplicité des transactions. L'objectif est de porter la capitalisation de 615 millions à 1 milliard d'euros, pour placer Allianz Pierre au rang des 5 plus importantes SCPI.
- La poursuite du développement de la collecte d'Allianz DomiDurable 2, SCPI Scellier BBC initiée fin 2011, qui permettra, une dernière fois, de faire bénéficier les souscripteurs des avantages fiscaux de la loi Scellier.

- La poursuite d'une politique de « verdissement » des immeubles, dans la prolongation du Grenelle de l'environnement, visant à réduire significativement la consommation d'énergie des immeubles et le rejet des gaz à effet de serre.

## V - Chez Allianz Pierre, les tendances les plus marquantes de 2011 se résument comme suit :

- Réalisation au 1<sup>er</sup> semestre de la fusion absorption d'Allianz Pierre Valor et Distripierre,
- Progression des loyers de 4,17 %,
- Progression sensible du résultat (+ 7,79 %),
- Progression du dividende de 1,99 %.

## Caractéristiques de la fusion entre Allianz Pierre - Distripierre et Allianz Pierre Valor

Les assemblées Générales des SCPI Distripierre et Allianz Pierre Valor, réunies en mai 2011 ont décidé la fusion des 3 SCPI à une très large majorité avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Les motivations, les modalités et les conséquences de cette fusion ont été très largement développées, notamment dans le traité de fusion et dans les bulletins trimestriels adressés à chaque associé.

La SCPI Allianz Pierre a absorbé les deux autres SCPI sur la base des parités suivantes :

1,6 part d'Allianz Pierre pour 1 part de Distripierre  
4,37 parts d'Allianz Pierre pour 1 part d'Allianz Pierre Valor.

Le nombre de parts a été porté de 1 320 477 à 2 039 647, soit une augmentation du capital de 54,5 %.

### Evènements consécutifs à la fusion :

- L'assemblée du 28 juillet 2011 a procédé à l'élection d'un nouveau conseil de surveillance composé désormais de 16 membres au lieu de 12 précédemment.
- L'assemblée du 4 août 2011 a décidé la réouverture du capital de la SCPI Allianz Pierre et modifié les statuts.



rue du Louvre - Paris 1<sup>er</sup>

## Le capital social

La société a été créée le 1<sup>er</sup> novembre 1983 pour une durée de 99 ans. Après l'absorption des SCPI Distripierre et Allianz Pierre Valor en 2011, la situation du capital est la suivante :

Rappel :

- Capital social maximum..... 500 000 000 €
- Capital social ..... 312 065 991 €  
(202 032 981 € au 31/12/2010)
- Nombre de parts ..... 2 039 647  
(1 320 477 au 31/12/2010)
- Valeur nominale de la part ..... 153 €  
(inchangée)
- Nombre d'associés ..... 11 251  
(6 317 au 31/12/2010)

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2012, les associés ont approuvé l'introduction d'une clause de variabilité dans les statuts. Allianz Pierre est depuis cette date placée sous le régime des « SCPI à capital variable ».

L'émission et le retrait de parts sont possibles à tout moment à un prix déterminé par la société de gestion dans la limite d'un plancher et d'un plafond fixés réglementairement ; la valeur de souscription ne peut s'écarter de plus de 10 % de la valeur de reconstitution.

Les retraits ne sont possibles que s'ils sont compensés par des souscriptions. Le marché secondaire peut continuer à fonctionner, ainsi que la pratique des cessions de gré à gré. La Note d'Information soumise à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers détaille les dispositions régissant le fonctionnement du nouveau régime.

## 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 2010,
- valeurs d'expertise au 31 décembre 2011.

Les 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 2011, la mission de l'expert était d'estimer les valeurs vénales en actualisation sur pièces des immeubles sauf pour les immeubles nouvellement acquis, faisant l'objet d'une expertise complète. Cette mission 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 594 094 078,00 € au 31 décembre 2011, en baisse de 0,89 %, mais en progression de 1,17 % à périmètre comparable, compte tenu des arbitrages intervenus.

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

### Cessions :

Adresses	Désignations	Dates de vente	Surfaces	Prix de vente net vendeur <sup>(1)</sup>	Plus values comptables enregistrées
2 Queen Anne's Gate - Londres	Bureaux	Janvier 2011	799 m <sup>2</sup>	10 145 137 €	2 827 174 €
32 rue du Faubourg Montmartre - Paris 9 <sup>ème</sup>	Commerce	Février 2011	58 m <sup>2</sup>	380 000 €	204 156 €
1 à 11 cour des Julliottes - Maisons Alfort (94)	Bureaux	Juillet 2011	197 m <sup>2</sup> + 3 parkings	265 000 €	29 983 €
10 rue du Docteur Charcot - Morangis (91)	Entrepôt	Septembre 2011	2 200 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	657 850 €

(1) Net de tous frais et commissions

### Acquisitions :

Adresses	Désignations	Dates d'acquisition	Surfaces	Prix d'acquisition	Commentaires
50-52 rue Reinhardt / 51 rue Diaz Boulogne Billancourt (92)	Bureaux	31/03/2011	1 097 m <sup>2</sup> + 18 parkings	5 298 757 €	Locataire unique Acquisition par Allianz Pierre Valor (avant fusion)
Angle 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> avenue - Antibes (06)	Commerce	04/07/2011	216 m <sup>2</sup>	628.061 €	Acquis en état futur d'achèvement (VEFA). Livraison prévue au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2013.

Ces acquisitions ont été réalisées pour investir les capitaux disponibles collectés par Allianz Pierre Valor au cours de l'exercice 2011, ainsi que pour utiliser les fonds rendus disponibles par les cessions. La progression de valeur à périmètre comparable s'explique largement par les dépenses affectées à des travaux d'amélioration qui ont représenté au total

2,924 millions d'euros. Une acquisition complémentaire est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Elle concerne un immeuble de bureaux à construire dans la zone de la Duranne à Aix-en-Provence. Loué par bail de 12 ans au groupe BULL, il sera livré fin 2012.

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2011

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)	Valeur d'expertise 2011 (en €)
<b>PARIS</b>								
<b>1<sup>er</sup> arrondissement</b>								
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux habitations	1809	5 458 793,18	-45 380,63	5 413 412,55		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988	Commerces	605	3 963 674,45	188 630,24	4 152 304,69		
<b>2<sup>e</sup> arrondissement</b>								
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	225	809 504,28		809 504,28		
<b>5<sup>e</sup> arrondissement</b>								
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	623	1 606 722,70	144 064,32	1 750 787,02		
<b>6<sup>e</sup> arrondissement</b>								
82, boulevard Raspail***	10/04/1989	Commerces	70	365 877,64		365 877,64		
<b>7<sup>e</sup> arrondissement</b>								
32, avenue Bosquet	01/04/1992	Commerces	394	1 478 429,23		1 478 429,23		
92, rue du Bac	18/09/1989	Commerces	127	731 755,28		731 755,28		
<b>8<sup>e</sup> arrondissement</b>								
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	596	1 486 835,27	431 016,58	1 917 851,85		
14, rue Magellan	01/12/1977	Bureaux	613	640 285,87	268 070,00	908 355,87		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	306	1 834 419,02	19 108,00	1 853 527,02		
183, rue du Faubourg Saint Honoré	04/07/1984	Commerces	80	139 490,85		139 490,85		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	2003	1 982 444,58	367 982,17	2 350 426,75		
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1398	6 274 801,55		6 274 801,55		
36/38, rue des Mathurins	06/12/1983	Divers	1502	691 660,89	24 220,00	715 880,89		
39, rue Marbeuf	06/01/1986	Bureaux	174	595 313,41		595 313,41		
4, rue de Castellane	01/01/1999	Bureaux	480	2 037 045,42		2 037 045,42		
40, rue des Mathurins	06/12/1983	Commerces	*	373 500,09	23 980,00	397 480,09		
40, rue des Mathurins	03/09/1986	Bureaux	*	693 643,03		693 643,03		
42, rue de Lisbonne	01/03/1977	Bureaux	376	327 765,39	106 327,00	434 092,39		
5, rue de la Renaissance	01/04/1985	Bureaux	132	296 729,36		296 729,36		
66, rue de Rome	15/07/1987	Bureaux	399	1 433 020,76	76 224,51	1 509 245,27		
8, rue la Boétie	31/12/1999	Bureaux	205	419 235,10	52 565,00	471 800,10		
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	378	1 625 113,32	79 755,00	1 704 868,32		
<b>9<sup>e</sup> arrondissement</b>								
20 bis, rue Lafayette***	01/01/1980	Bureaux	1434	2 038 722,66	89 009,80	2 127 732,46		
32, rue du Faubourg Montmartre	01/04/1985	Commerces	58			*		
<b>10<sup>e</sup> arrondissement</b>								
44, quai de Jemmapes	01/01/2011	Bureaux	793	3 300 000,00		3 300 000,00		
<b>11<sup>e</sup> arrondissement</b>								
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts Activités	1424	739 377,73		739 377,73		
<b>13<sup>e</sup> arrondissement</b>								
83-85, rue de Patay	01/01/2011	Bureaux	2117	12 000 000,00		12 000 000,00		
<b>14<sup>e</sup> arrondissement</b>								
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	2024	1 427 421,86	83 963,20	1 511 385,06		
15-19, rue de Niepce	01/01/2011	Commerce	571	1 249 999,89		1 249 999,89		
<b>15<sup>e</sup> arrondissement</b>								
1, place Cambronne	13/06/1990	Commerces	217	1 085 634,42		1 085 634,42		
101/103, avenue Félix Faure	01/12/1985	Bureaux	380	598 940,63		598 940,63		
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	220	810 162,86		810 162,86		
12/14, rue de l'Eglise	07/05/1985	Bureaux	273	644 783,12		644 783,12		

\* Immeuble vendu en 2011 - \*\*\* Immeuble détenu en indivision

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)	Valeur d'expertise 2011 (en €)
18, rue Leriche	29/06/1990	Bureaux	495	2 553 955,78	95 635,00	2 649 590,78		
201/203, rue de Vaugirard	01/03/1977	Bureaux	1359	1 232 550,30	27 265,00	1 259 815,30		
36/38, avenue Emile Zola	10/05/1990	Commerces	205	1 097 632,92		1 097 632,92		
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	466	644 859,34	20 097,50	664 956,84		
2-2 bis Villa Thoréton	01/01/2011	Bureaux	1616	9 000 000,00		9 000 000,00		
<b>16<sup>e</sup> arrondissement</b>								
11 bis, rue de Magdebourg	01/12/1992	Parking	0	1 981 837,22		1 981 837,22		
14, rue de Magdebourg	01/09/1988	Bureaux	186	1 086 870,18	5 440,00	1 092 310,18		
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988	Commerces	40	381 122,54		381 122,54		
193, avenue de Versailles	01/10/1978	Commerces	123	62 504,10		62 504,10		
13/15, rue des Sablons	01/05/1985	Bureaux	546	1 241 551,35	123 905,12	1 365 456,47		
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	Bureaux	241	704 288,70	15 727,72	720 016,42		
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	210	180 652,09	22 867,18	203 519,27		
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1684	2 119 008,72	567 998,89	2 687 007,61		
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	403	1 966 592,32	70 950,00	2 037 542,32		
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	350	617 418,52		617 418,52		
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1451	7 433 446,00	288 693,71	7 722 139,71		
15 rue des Sablons	01/01/2011	Bureaux	551	4 100 000,00		4 100 000,00		
<b>17<sup>e</sup> arrondissement</b>								
1/3, rue Vernier	01/05/1976	Bureaux	3179	3 041 080,44		3 041 080,44		
32, rue d'Armaillé	01/10/1984	Bureaux	469	1 494 000,37	90 000,00	1 584 000,37		
36/38, rue des Renaudes	01/05/1981	Commerces	355	228 673,53		228 673,53		
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977	Bureaux	245	278 547,22	2 836,00	281 383,22		
5, rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	488	3 139 230,16	46 820,00	3 186 050,16		
<b>19<sup>e</sup> arrondissement</b>								
118, avenue Jean Jaurès	01/12/1980	Commerces	390	239 344,96		239 344,96		
<b>TOTAL PARIS</b>				<b>103 986 270,60</b>	<b>3 287 771,31</b>	<b>107 274 041,91</b>	<b>223 835 000,00</b>	<b>231 001 000,00</b>
<b>RÉGION PARISIENNE</b>								
<b>78 - JOUY-EN-JOSAS</b>								
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux	2277	4 807 573,06	440 680,00	5 248 253,06		
<b>78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX</b>								
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Entrepôts Activités	4920	4 798 578,41	247 621,00	5 046 199,41		
<b>78 - SAINT GERMAIN EN LAYE</b>								
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	2084	3 807 706,91	38 475,00	3 846 181,91		
<b>78 - TRAPPES</b>								
Miniparc du Manet	10/07/1991	Bureaux	1532	1 629 974,68		1 629 974,68		
<b>78 - VELIZY</b>								
31, avenue de l'Europe***	30/05/1986	Bureaux	516	967 517,69	50 635,86	1 018 153,55		
Av. Morane Saulnier - Le Nungesser	18/11/1987	Bureaux	1743	3 030 048,46	21 701,08	3 051 749,54		
<b>78 - VERSAILLES</b>								
45, rue Carnot	02/04/1990	Commerces	426	1 978 198,94	493 378,76	2 471 577,70		
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987	Habitations Commerces	2001	1 698 226,25		1 698 226,25		
98, boulevard de la Reine	08/04/1987	Bureaux	283	625 040,97		625 040,97		
45, rue Carnot	01/01/2011	Commerces	142	400 000,38		400 000,38		
<b>78 - VIROFLAY</b>								
80/88, avenue du Général Leclerc***	03/05/1990	Bureaux	674	1 408 730,60		1 408 730,60		

\*\*\* Immeuble détenu en indivision

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)	Valeur d'expertise 2011 (en €)
91 - BOUSSY SAINT ANTOINE								
Rue de la Marnière - Val d'Yerres 2	01/01/2011	Commerces	790	999 999,37		999 999,37		
91 - BIEVRES								
Route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	1951	2 959 507,10	65 591,00	3 025 098,10		
91 - MASSY								
Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	2195	2 147 283,59		2 147 283,59		
91 - MORANGIS								
Rue du Docteur Charcot	01/12/1976	Entrepôts Activités	2200			*		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT								
25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	245	1 043 650,73		1 043 650,73		
35/37, rue Gallieni	27/09/1984	Bureaux	181	350 632,74		350 632,74		
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1073	3 000 196,66	266 129,00	3 266 325,66		
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	543	603 698,11		603 698,11		
130/136, rue de Silly	31/03/1989	Bureaux	1694	6 466 243,72	331 378,75	6 797 622,47		
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	3812	17 600 000,00	9 000,00	17 609 000,00		
64-66 rue Escudier	01/01/2011	Bureaux	1809	7 636 768,20	144 552,00	7 781 320,20		
49 rue de Billancourt	01/01/2011	Bureaux	1633	6 021 367,60	628 632,00	6 649 999,60		
50/52 rue Reinhardt	31/03/2011	Bureaux	1097	4 950 000,00		4 950 000,00		**
92 - CHATENAY-MALABRY								
67/71, rue Jean Longuet	01/05/1977	Habitations Commerces	2506	783 643,20	156 833,50	940 476,70		
92 - CLICHY								
33, rue de Neuilly***	06/04/1989	Bureaux	552	1 168 637,39	79 555,00	1 248 192,39		
33, rue de Neuilly***	29/06/1990	Commerces	108	345 190,31		345 190,31		
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1102	1 779 570,76	203 490,00	1 983 060,76		
92 - COURBEVOIE								
52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux	2007	7 346 470,84		7 346 470,84		
2 av, Georges Clémenceau	01/01/2011	Bureaux	1972	6 500 000,50	2 800,00	6 502 800,50		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX								
141, avenue de Verdun***	30/07/1987	Bureaux	562	970 454,16	8 026,48	978 480,64		
92 - LEVALLOIS-PERRET								
15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	446	968 189,99	43 556,00	1 011 745,99		
16, rue Anatole France	21/06/1988	Bureaux	821	3 659 433,55	95 215,00	3 754 648,55		
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1349	3 508 635,93	374 257,80	3 882 893,73		
38 rue de Villiers	01/01/2011	Bureaux	1890	8 433 075,00	427 812,62	8 860 887,62		
92 - MALAKOFF								
75, rue Guy Mocquet ***	13/11/1990	Bureaux	464	1 472 736,32		1 472 736,32		
92 - MEUDON								
4-8, avenue du Maréchal Juin	01/01/11	Bureaux	3730	7 700 000,00		7 700 000,00		
92 - MONTROUGE								
5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	924	1 684 245,00	178 380,00	1 862 625,00		
92 - NANTERRE								
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1381	2 269 965,87		2 269 965,87		
92 - NEUILLY SUR SEINE								
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1271	6 520 000,00	521 613,50	7 041 613,50		
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1589	7 372 000,00		7 372 000,00		
92 - PUTEAUX								
3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	2005	4 959 192,59		4 959 192,59		

\* Immeuble vendu en 2011 - \*\* Immeuble acquis en 2011 - \*\*\* Immeuble détenu en indivision

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)	Valeur d'expertise 2011 (en €)
92 - SEVRES								
6-8 av, de la Cristallerie	01/01/2011	Bureaux	3495	10 500 000,00		10 500 000,00		
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
92 - BAGNOLET								
1 rue Jean Lolive	01/01/2011	Entrepot Activités	4565	2 199 099,33	900 900,00	3 099 999,33		
93 - PANTIN								
5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	3778	6 851 400,02		6 851 400,02		
94 - CACHAN								
8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1865	3 538 147,93	26 230,00	3 564 377,93		
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS								
16, avenue des Olympiades***	26/12/1990	Bureaux	1702	4 386 838,50	539 445,79	4 926 284,29		
94 - LE KREMLIN-BICETRE								
21, avenue Eugène Thomas***	01/04/1990	Divers	3001	5 326 575,52		5 326 575,52		
94 - ORLY								
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994	Entrepôts Activités	9990	10 296 681,36	1 552 260,51	11 848 941,87		
94 - VINCENNES								
4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1084	1 085 795,26	64 647,86	1 150 443,12		
94 - MAISONS-ALFORT								
1-11 cours des Julliottes	01/09/1993 31/12/2008 10/03/2010	Bureaux	203			*		
95 - CERGY								
Le Galien, 1 rue des chauffours	01/01/2011	Bureaux	7340	8 886 912,76	3 107 754,62	11 994 667,38		
<b>TOTAL RÉGION PARISIENNE</b>				<b>203 986 816,97</b>	<b>11 020 553,13</b>	<b>215 007 370,10</b>	<b>248 883 177,00</b>	<b>247 989 442,00</b>
<b>PROVINCE</b>								
<b>AIX EN PROVENCE (13)</b>								
450 av, Galilée -Parc de la Duranne	01/01/2011	Bureaux	2747	5 900 000,00		5 900 000,00		
<b>ANDELNANS (BELFORT) (90)</b>								
Route de Montbéliard	01/01/2011	Commerces	793	1 150 000,00		1 150 000,00		
<b>AVIGNON (84)</b>								
Zac du pole technologique	01/01/2011	Bureaux	1179	2 230 000,00		2 230 000,00		
Zac du pole technologique	01/01/2011	Bureaux	1200	2 200 000,00		2 200 000,00		
<b>EPINAL (88)</b>								
Allée des Erables	01/06/1988	Bureaux	1685	1 573 273,86		1 573 273,86		
<b>LYON (69)</b>								
20, Place Louis Pradel - Le Cesar	26/07/2006	Bureaux Commerces	2581 125	7 897 197,88	2 800,00	7 899 997,88		
<b>DUNKERQUE (59)</b>								
36 Avenue Jean Monet	01/01/2011	Bureaux	1262	2 050 000,00		2 050 000,00		
<b>LA MADELEINE (59)</b>								
1 rue des promenades	01/01/2011	Bureaux	3227	4 250 000,00		4 250 000,00		
<b>LILLE (59)</b>								
1 place Mendès France	01/01/2011	Bureaux	2793	3 550 000,00	11 497,00	3 561 497,00		
<b>MARCQ EN BAROEUL (59)</b>								
Rue des Verts Prés ***	15/03/1990	Bureaux	990	883 442,05		883 442,05		

\* Immeuble vendu en 2011 - \*\*\* Immeuble détenu en indivision

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Valeur d'expertise 2010 (en €)	Valeur d'expertise 2011 (en €)
<b>WATTRELOS (59)</b>								
9003 rue Paul Cézanne	01/01/2011	Commerces	1400	600 000,00		600 000,00		
<b>MORZINE (74)</b>								
Le Kouria - Avoriaz	19/11/1987	Habitations	1477	2 774 307,69		2 774 307,69		
<b>MULHOUSE (68)</b>								
Cours des Maréchaux	01/01/2011	Commerces	1398	6 324 999,89		6 324 999,89		
<b>NANTES (44)</b>								
11, rue Scribe	01/06/1989	Commerces	1998	2 092 603,17	338 839,57	2 431 442,74		
20, passage Crébillon	11/01/2008	Commerces	357	800 000,00		800 000,00		
21/27, square Lapérouse	01/12/1981	Bureaux	308	181 414,33		181 414,33		
<b>CALAIS (62)</b>								
rue Descartes	01/01/2011	Bureaux	1553	2 850 000,00		2 850 000,00		
<b>CHARTRES (28)</b>								
16 rue des fileurs	01/01/2011	Bureaux	3482	2 500 000,00		2 500 000,00		
<b>STRASBOURG (67)</b>								
3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerces	416	533 038,03		533 038,03		
<b>SCHILTIGHEIM (67)</b>								
1A rue René Laennec	01/01/2011	Entrepot Activités	5463	4 000 000,00		4 000 000,00		
<b>VALBONNE (06)</b>								
Sophia Antipolis - 930, route des Dolines	01/02/1987	Bureaux	2038	1 702 093,28		1 702 093,28		
<b>LOOS LEZ LILLE (59)</b>								
220, ave de la Recherche	04/11/2010	Bureaux	11741	27 484 600,00		27 484 600,00		
<b>TONNAY CHARENTE (17)</b>								
Lieu dit La Fraternité	02/01/2011	Commerce	7972	2 614 981,44	923 185,97	3 538 167,41		
Lieu dit La Fraternité 2	01/01/2011	Bureaux Commerce	54 9070	680 000,00		680 000,00		
<b>PONT SAINTE MARIE (10)</b>								
35 rue Danton	01/01/2011	Entrepot	31192	8 281 778,62	4 643 020,51	12 924 799,13		
35 rue Danton	01/01/2011	Bureaux	3410	2 220 000,00		2 220 000,00		
10 rue Marc Verdier	01/01/2011	Commerces	1000	480 000,00		480 000,00		
<b>ST AMAND MONTROND (18)</b>								
Av, du Général de Gaulle	01/01/2011	Commerces	5491	4 550 000,09		4 550 000,09		
<b>ST JACQUES DE LA LANDE (35)</b>								
5 rue des patis des couasnes	01/01/2011	Bureaux	4719	2 432 147,16	17 853,00	2 450 000,16		
<b>TOTAL PROVINCE</b>				<b>104 785 877,49</b>	<b>5 937 196,05</b>	<b>110 723 073,54</b>	<b>115 068 626,00</b>	<b>115 093 636,00</b>
<b>ETRANGER</b>								
<b>LONDRES</b>								
2 Queen Anne's Gate	28/09/1990	Bureaux	799			*		
<b>TOTAL ÉTRANGER</b>							<b>10 770 000,00</b>	<b>*</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL ACQUISITIONS</b>				<b>412 758 965,06</b>	<b>20 245 520,49</b>	<b>433 004 485,55</b>	<b>598 556 803,00</b>	<b>594 084 078,00</b>
<b>ANTIBES (06)</b>								
First Avenue	07/07/2011	Commerce	216	36 717,20		36 717,20		
<b>MONTPELLIER (34)</b>								
Ave du pont Juvenal	01/01/2011	Commerce	98	169 713,00		169 713,00		**
<b>TOTAL ACQUISITIONS EN COURS</b>				<b>206 430,20</b>		<b>206 430,20</b>	<b>169 713,00</b>	<b>206 430,20</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>238 354</b>	<b>412 965 395,26</b>	<b>20 245 520,49</b>	<b>433 210 915,75</b>	<b>598 726 516,00</b>	<b>594 290 508,20</b>

\* Immeuble vendu en 2011 - \*\* Immeuble acquis en 2011 - \*\*\* Immeuble détenu en indivision

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2011 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 594 290 508,20 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	1,00%	32,81%	4,73%		0,24%	0,10%	38,88%
Région Parisienne	1,26%	34,48%	2,23%	2,91%		0,86%	41,74%
Province	0,78%	11,83%	4,29%	2,43%			19,34%
Immobilisations en cours			0,03%				0,03%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3,05%</b>	<b>79,12%</b>	<b>11,28%</b>	<b>5,34%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,97%</b>	<b>100,00%</b>

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	5 960 000	194 916 000	28 095 000		1 420 000	610 000	231 001 000
Région Parisienne	7 495 000	204 854 442	13 230 000	17 280 000		5 130 000	247 989 442
Province	4 650 000	70 279 085	25 714 551	14 450 000			115 093 636
Immobilisations en cours			206 430				206 430
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 105 000</b>	<b>470 049 527</b>	<b>67 245 981</b>	<b>31 730 000</b>	<b>1 420 000</b>	<b>5 740 000</b>	<b>594 290 508</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2011

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2011	Valeurs estimées 2011	Valeurs comptables 2010	Valeurs estimées 2010
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Habitations	6 670 173,19	18 105 000,00	6 670 173,19	15 964 400,00
Bureaux	338 781 304,43	461 391 752,00	341 355 607,76	465 657 103,00
Commerces	40 156 878,55	67 039 551,00	37 499 810,89	62 050 693,00
Entrepôts-Activités	38 311 235,00	31 730 000,00	36 787 456,32	39 625 000,00
Parkings	1 981 837,22	1 677 775,00	1 981 837,22	1 579 500,00
Divers	5 591 671,72	5 740 000,00	5 591 671,72	5 549 820,00
Immobilisations en cours	206 430,20	206 430,20	169 713,00	169 713,00
<b>CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI</b>				
Bureaux	1 511 385,44	8 400 000,00	1 530 950,92	8 300 000,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>433 210 915,75</b>	<b>594 290 508,20</b>	<b>431 587 221,02</b>	<b>598 896 229,00</b>

Les immobilisations en cours correspondent à des locaux acquis en VEFA à Montpellier et à Antibes, non encore livrés.

## Gestion des immeubles

La masse des loyers encaissés en 2011 s'élève à 43 656 661,02 € contre 41 908 332,47 € en 2010 (pro-forma). Cette progression du niveau des revenus locatifs (+ 1,748 M€, soit + 4,17 %) est due :

- principalement aux acquisitions d'actifs de fin 2010 et de 2011 qui ont permis de générer 1,843 M€ de revenus supplémentaires en 2011 alors que les ventes d'actifs ont réduit les loyers perçus de 0,439 M€,
- d'autre part à une hausse nette de la masse des loyers du périmètre existant au 31 décembre 2010 à hauteur de 0,344 M€, consécutive à l'effort de mise à niveau du patrimoine le budget global consacré aux travaux de rénovation s'est élevé à 7,077 M€ (dont 2,890 M€ de travaux immobilisés et

4,185 M€ consacrés aux grosses réparations), - traduisant une politique de mise en valeur continue, notamment à l'occasion du départ de locataires et d'améliorations des conditions de travail (climatisation...),

- des loyers renouvelés dans des conditions globalement satisfaisantes.

Le taux de facturation ou taux d'occupation financier (T.O.F.) a enregistré une hausse passant de 92,28 % pour Allianz Pierre seule, à 94,38 % pour la nouvelle SCPI fusionnée, étant ici rappelé 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.

## Relocations et renouvellements :

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

Adresse	Surface
130, rue de Silly - Boulogne-Billancourt (correspond à notre quote part indivise)	115 m <sup>2</sup>
38, boulevard Henri Sellier - Suresnes	220 m <sup>2</sup>
110 Boulevard Jean Jaurès - Boulogne	178 m <sup>2</sup>
14 rue Magdebourg - Paris 16 <sup>ème</sup>	186 m <sup>2</sup>
66 rue de Rome - Paris 8 <sup>ème</sup>	789 m <sup>2</sup>
22/23 place Tolozan - Lyon (correspond à notre quote part indivise)	210 m <sup>2</sup>
9003 rue Paul Cézanne - Wattrelos	1360 m <sup>2</sup>
18, rue Leriche - Paris 15 <sup>ème</sup>	482 m <sup>2</sup>
42, rue de Lisbonne - Paris 8 <sup>ème</sup>	371 m <sup>2</sup>
2-4 rue Louis David - Paris 16 <sup>ème</sup>	483 m <sup>2</sup>
2-6 place Mendès France - Lille	435 m <sup>2</sup>
67 rue Jean Longuet - Chatenay	105 m <sup>2</sup>
141 avenue de Verdun - Issy les Moulineaux	455 m <sup>2</sup>
20 avenue Franklin Roosevelt - Paris 8 <sup>ème</sup>	776 m <sup>2</sup>
11, rue du Petit Bouillon - Chartres	3638 m <sup>2</sup>
25, rue de Liège - Paris 8 <sup>ème</sup>	108 m <sup>2</sup>
45, rue Louis Carnot - Versailles	187 m <sup>2</sup>
36-38, rue des Mathurins - Paris 8 <sup>ème</sup>	138 m <sup>2</sup>
20, place Louis Pradel - Lyon	789 m <sup>2</sup>
Le Tertial 1, rue des Promenades - la Madeleine - Lille	225 m <sup>2</sup>
69, rue Jean Longuet - Chatenay	43 m <sup>2</sup>
20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8 <sup>ème</sup>	807 m <sup>2</sup>
110, boulevard Jean Jaurès - Boulogne Billancourt	178 m <sup>2</sup>
38, rue de Villiers - Levallois Perret	351 m <sup>2</sup>
4-6, rue de Paris - Vincennes	133 m <sup>2</sup>
2, allée des Erables - Epinal	1685 m <sup>2</sup>
66, rue Escudier - Boulogne Billancourt	162 m <sup>2</sup>
1, rue des Chauffours - Cergy Pontoise	3297 m <sup>2</sup>
20 avenue Franklin Roosevelt - Paris 8 <sup>ème</sup>	546 m <sup>2</sup>
<b>Soit au total 29 immeubles.</b>	

## Vacances d'immeubles :

Les locaux suivants étaient vacants au 31/12/2011 :

Adresse	Surface	Commentaire
14, rue Magellan - Paris 8 <sup>ème</sup>	514 m <sup>2</sup>	Vendu en janvier 2012
Lieu dit « La Fraternité » - Tonny Charente (*)	2902 m <sup>2</sup>	
5, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas (*)	1162 m <sup>2</sup>	
2-10, rue des Oliviers - Orly	10 600 m <sup>2</sup>	
101-103, avenue Félix Faure - Paris 15 <sup>ème</sup>	380 m <sup>2</sup>	Mise en vente
52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie (*)	797 m <sup>2</sup>	
38, rue de Villiers - Levallois Perret (*)	484 m <sup>2</sup>	
25, rue du Louvre - Paris 1 <sup>er</sup>	448 m <sup>2</sup>	En travaux
174, boulevard Haussmann - Paris 8 <sup>ème</sup>	306 m <sup>2</sup>	
10, rue Verdier - Pont Sainte Marie	1000 m <sup>2</sup>	Local vide depuis l'origine, sera récupéré par le locataire Petit Bateau
1, Place Mendès France - Lille	170 m <sup>2</sup>	
Cour des Maréchaux - Mulhouse (correspond à notre quote-part indivise)	438 m <sup>2</sup>	

Adresse (suite)	Surface	Commentaire
Le Tertial – la Madeleine – Lille	455 m <sup>2</sup>	
8, avenue Morane Saulnier - Vélizy (correspond à notre quote part indivise)	318 m <sup>2</sup>	
130, rue de Silly – Boulogne-Billancourt (correspond à notre quote part indivise)	154 m <sup>2</sup>	
4, route de Gizy – Bièvres	428 m <sup>2</sup>	
31/ 33, rue de Neuilly – Clichy (correspond à notre quote part indivise)	93 m <sup>2</sup>	
75, rue Guy Mocquet - Malakoff (correspond à notre quote part indivise)	92 m <sup>2</sup>	
195, avenue Charles de Gaulle - Neuilly	109 m <sup>2</sup>	
20, quater rue Schnapper - Saint Germain en Laye	880 m <sup>2</sup>	
8, rue Delage - Cachan	138 m <sup>2</sup>	En travaux
118, boulevard Jean Jaures - Paris 19 <sup>ème</sup>	197 m <sup>2</sup>	Vendu en février 2012
9 bis, rue Delerue Montrouge	1 189 m <sup>2</sup>	En cours de rénovation totale
20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8 <sup>ème</sup>	56 m <sup>2</sup>	
183, rue du Faubourg Saint Honoré - Paris 1 <sup>er</sup>	80 m <sup>2</sup>	Local commercial

(\*) : immeubles rénovés

### Les grosses réparations ont principalement porté sur :

- les bureaux d'Avignon loués à Lafarge, touchés par un incendie durant l'été 2011 (0,492 M€),
- la poursuite des travaux de mise aux normes et d'amélioration des sites de Pont Sainte Marie (loués par Petit Bateau et le centre d'appel de la société SITEL) (0,702 M€) et de Tonnay Charente (0,300 M€),
- l'installation d'un système de climatisation et la mise aux normes pour l'accès des personnes à mobilité réduite à Cergy-Pontoise, à l'occasion des renouvellements de baux de l'URSSAF et la CPAM (0,841 M€),
- la rénovation de plateaux rue Guynemer à Courbevoie (0,385 M€),
- le réaménagement de la rue Carnot à Versailles pour 0,485 M€, incluant la création de deux appartements au-dessus d'un local commercial entièrement rénové,
- la rénovation complète de l'immeuble de la rue Delerue à Montrouge quitté par la société GEOS, avant sa relocation (0,717 M€),
- la rénovation de l'immeuble de la rue du Louvre, libéré par la Caisse d'Epargne, commencée en 2011 pour s'achever au 1<sup>er</sup> semestre 2012 (0,167 M€ payés en 2011).

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

## Autres revenus

Les produits financiers augmentent de 223 668 euros à 378 542 euros du fait d'une trésorerie passagèrement plus élevée qu'en 2010. Les produits exceptionnels, correspondant au transfert de charges liés

aux frais d'acquisition des immeubles pour 763 616 euros, sont en nette baisse (- 76,2 %) du fait de la diminution du flux d'acquisitions après l'arrêt de la collecte d'Allianz Pierre Valor fin 2010.

## 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 en synthèse ainsi :

	2012	2013	2014	2015	2016
Dépenses de grosses réparations	6 507 119 €	2 817 425 €	4 163 825 €	4 736 700 €	2 099 985 €
Travaux à enregistrer en immobilisation	4 755 132 €	6 356 900 €	2 469 929 €	1 606 675 €	504 750 €

La méthode de provisionnement des grosses réparations des immeubles anciennement détenus par Distripiere et Allianz Pierre Valor a été harmonisée avec celle d'Allianz Pierre sous le contrôle du Commissaire aux Comptes. Le montant de la provision pour grosses réparations au 31/12/2011 correspond au plus important des deux montants :

- Moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices (ancienne méthode de provisionnement des grosses réparations pour Allianz Pierre) soit 4,07 M€ en 2011 dans le plan quinquennal 2012-2016.

- Montant des travaux projetés pour l'année suivante soit un programme de 6,51 M€.

Le niveau de la provision pour grosses réparations est donc de 6 507 119,00 € au 31 décembre 2011 (7 515 357,43 € au 31 décembre 2010). Il correspond à une dotation sur provision d'un montant de 3 478 819,31 € (5 012 293,53 € en 2010 pour les 3 SCPI confondues) et à une reprise de 4 187 057,31 € égale au montant des dépenses effectivement réalisées.

## 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 387 923,08 € soit :

### Charges :

- dotations nouvelles pour 545 530,17 €,
- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 10 117,32 €,

### Produits :

- reprises de provisions de 167 724,41 € concernant des dossiers régularisés ou passés par pertes.
- Ce qui porte ainsi la nouvelle provision à 894 310,39 €.

L'essentiel de la charge nouvelle s'explique par la défaillance d'un important locataire occupant 1 000 m<sup>2</sup> au 20 avenue Franklin Roosevelt, dont les sociétés ont été placées en redressement judiciaire puis en liquidation après mise en œuvre d'une procédure de sauvegarde au printemps 2011. La totalité de la créance, soit 399 482,00 € est provisionnée au 31 décembre 2011, et présente de faibles perspectives de recouvrabilité. L'immeuble a été rapidement reloué.

## Procédures

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

## Résultat net

Compte tenu des dotations nettes aux provisions sur travaux et sur créances douteuses, l'ensemble des charges de la société représente 25,8 % des revenus, au lieu de 29,6 % en 2010 ; cette amélioration est due pour l'essentiel à la diminution des charges de grosses réparations.

Le résultat net s'élève à 32,73 millions d'euros, en progression de 7,8 %, progression expliquée pour les trois quarts par la hausse des revenus et pour un quart par la diminution du taux de chargement.

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne «montant global».

	Montant global	Montant par part
Valeur des placements immobiliers	426 703 797	209,20
Valeur nette des autres actifs	20 516 097	10,06
Valeur comptable	447 219 894	219,26
Valeur vénale hors droits hors taxes	594 290 508	291,37
Valeur nette des autres actifs	20 516 097	10,06
Valeur de réalisation	614 806 605	301,43
Droits	36 833 213	18,06
Commission de souscription	72 404 424	35,50
(taux : 10 % HT)		
(assiette : valeur de reconstitution)		
Valeur de reconstitution	724 044 242	354,99

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2011.

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 2011. Elle a baissé de 2,83 % de 366,03 à 354,99 €.

## 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 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits ou de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession
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
2011	31 859	1,56%*	8 108	1 mois

\* après fusion nombre de parts 2 039 647 parts

## Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix d'exécution hors frais au 1 <sup>er</sup> janvier (prix net vendeur) (en euros)	215	207	231	247,6	272	270
Prix d'exécution frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	238,61	229,73	256,36	274,49	301,87	299,65
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	14,40	14,82	15,51	15,09	15,39	
Rendement de la part (1) (en %)	6,03	6,45	6,05	5,49	5,10 (2)	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) avant affectation du résultat	4,31	4,37	4,37	4,87	3,68	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) après affectation du résultat	4,37	4,37	4,87	3,68	4,35	

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution frais d'acquisition inclus au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(2) Le rendement calculé par rapport au prix d'exécution avant frais est de 5,66 %.

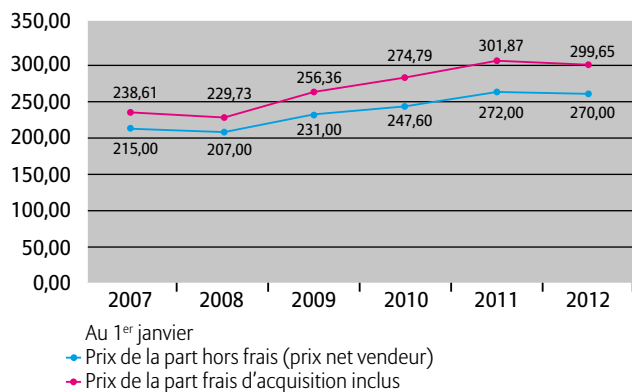
### Deux valeurs de la part sont significatives :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle a peu évolué en 2011, passant de 310,21 à 301,43 € (- 2,83 %).

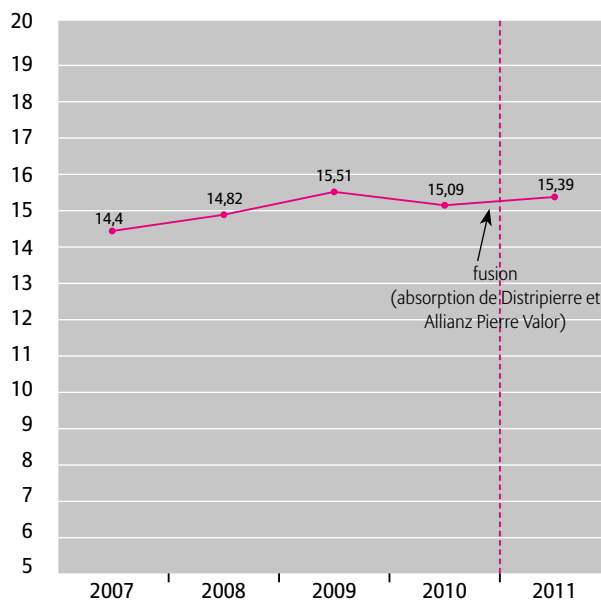
- le prix d'exécution, périodique, représentant la valeur de marché. Il enregistre une légère baisse (- 0,74%) sur l'année. Le prix d'exécution hors frais, aussi appelé prix net vendeur, passe de 272 à 270 € ; frais inclus, il passe de 301,87 à 299,65 €.

Le prix d'exécution demeure en léger 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 réelle de leur actif.

### Evolution du prix de la part sur les 5 derniers exercices :



### Evolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



## Taux de rendement interne (TRI)

	Rendement 2011 (sur base du prix acqureur)	Evolution des prix du 31/12/2010 au 31/12/2011 (prix acqureur)	Performance globale 2011	TRI sur 5 ans	TRI sur 7 ans	TRI sur 10 ans
Allianz Pierre	5,10 %	-0,74 %	4,36 %	8,51 %	12,35 %	13,89 %
Moyenne des autres SCPI Classiques diversifiées	5,14 %	-1,52 %	3,62 %	8,36 %	10,34 %	12,06 %

(source : IEIF)

## Affectation des résultats

- Le résultat net de l'exercice 2011,  
soit.....32 733 513,81 €  
majoré du report à nouveau  
de l'exercice précédent .....7 504 648,30 €

Donne un résultat  
distribuable de ..... 40 238 162,11 €

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

- distribution correspondant aux  
acomptes déjà versés ..... 31 373 228,93 €
- Report à nouveau ..... 8 864 933,18 €

## Evolution depuis le début de l'exercice 2012 et perspectives

Aucun événement majeur n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice. Cependant, quatre ventes ont été réalisées en janvier 2012 et se décomposent de la manière suivante :

Adresses	Désignations	Dates de vente	Prix de vente net vendeur	Plus ou moins values comptables enregistrées
Le Kouria - Avoriaz	Habitations Hôtellerie	janvier 2012	4.750.000 €	1 894 896 €
118 avenue Jean Jaurès - Paris 19 <sup>ème</sup>	Commerces	janvier 2012	1 050 000 €	810 655 €
14 rue Magellan - Paris 8 <sup>ème</sup>	Bureaux	janvier 2012	3 350 000 €	2 491 644 €
42 rue de Lisbonne - Paris 8 <sup>ème</sup>	Chambre de service	janvier 2012	100 000 €	72 885 €

Les ventes ont été réalisées en janvier. Les plus values de cessions de ces immeubles ont été imposées aux conditions encore en vigueur jusqu'au 31 janvier 2012.

Dans un marché aux perspectives incertaines, la société vise une

stabilité des loyers sur le patrimoine existant.

Les futures acquisitions seront recherchées aux meilleurs taux du marché, sans sacrifier la qualité de la localisation et de la construction. Plusieurs biens ont été identifiés.

## Transformation d'Allianz Pierre en SCPI à capital Variable

L'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés réunie le 5 mars 2012 a approuvé à une majorité supérieure à 95 % l'introduction d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la SCPI permettant d'améliorer la fluidité, la simplicité et la lisibilité du marché des parts.

L'année 2012 sera donc marquée par la réouverture du capital d'Allianz Pierre à compter d'avril et par la réalisation d'investissements nouveaux que la nouvelle collecte va permettre.

## Aménagement des statuts

Modalités de détermination du prix de souscription : l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) souhaite que les statuts ne contraignent pas la Société de Gestion à demander l'autorisation de l'Assemblée Générale des Associés pour fixer un prix de souscription s'écartant de plus de 10 % de la valeur de reconstitution, une résolution vous propose d'aménager les statuts en ce sens.

## Transfert du siège social

A compter de juin 2012, le siège social d'Allianz Pierre sera transféré au 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS. Les statuts devront être modifiés en ce sens.

## Transformation en OPCI

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

Votre Conseil a examiné dans le détail la question de la transformation en OPCI.

Les OPCI présentent certes des avantages en termes de fiscalité, en termes de latitude de gestion, avec une plus grande diversité des investissements immobiliers autorisés (par exemple : titres de sociétés foncières, droit de construire, absence de ratios de travaux), capacité d'emprunter, liquidité plus forte, cadre réglementaire strict faisant intervenir notamment un dépositaire, deux évaluateurs indépendants, des évaluations annuelles mises à jour chaque trimestre, et une valeur liquidative ne comportant ni prime ni décote puisque ne résultant pas d'une confrontation d'ordres, mais de la valeur nette des actifs expertisés.

Mais la transformation en OPCI présenterait également des inconvénients. Pour assurer sa liquidité, un OPCI « grand public » doit comprendre selon la position actuelle de l'AMF de 60 à 65 %

d'actifs immobiliers au maximum, le reste étant investi en placements financiers et liquidités. Les coûts de gestion sont plus élevés du fait de l'existence d'intervenants supplémentaires. De plus, la transformation peut revêtir une certaine complexité juridique, et elle entraînerait soit la vente d'une partie du patrimoine immobilier pour respecter les ratios de placements financiers et liquides, soit l'obligation pour la SCPI d'emprunter un montant significatif, accroissant les risques et engagements des associés. Après examen et échanges, c'est à l'unanimité que votre Conseil s'est déclaré défavorable à cette transformation, et votre société de gestion vous propose donc de ne pas transformer votre société en OPCI.

## Cotisations de l'ASPIM

Depuis l'exercice 2011, les adhérents de l'ASPIM ont décidé que les honoraires de l'Association sont facturés aux Sociétés de gestion. L'ASPIM ayant pour mission de défendre les intérêts des Associés, nous proposons comme en 2011 et pour une durée couvrant les 3 prochains exercices (2012 à 2014 inclus), de refacturer à la SCPI Allianz Pierre la cotisation qui lui est affectée par l'ASPIM et qui est calculée sur la base d'une partie fixe plus une partie dégressive, fraction de sa capitalisation.

## 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 le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) d'Immovalor Gestion, auditées périodiquement par l'audit du groupe Allianz.
- 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.



rue des Chauffours - Cergy Pontoise

# 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 2011.

L'année 2011 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 28 juillet 2011 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 5 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2010.

Il a porté son attention, outre le suivi de la vie courante de votre société après la mise en œuvre de la fusion, aux conditions de la réouverture de celle-ci à la collecte et aux questions de l'opportunité de la transformation en OPCI.

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

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2011 un résultat de 32 733 513,81 €, à comparer avec l'addition des trois résultats des sociétés fusionnées de 30 367 691,00 €, soit une augmentation de 7,8 %, tout à fait satisfaisante, permise par la hausse des revenus locatifs et la baisse du niveau de chargement de votre société dans sa nouvelle configuration.

Ce bon résultat permet la distribution d'un dividende de 15,39 € légèrement supérieur à celui annoncé et en progression de 1,90% par rapport à 2010. Le conseil prend acte des valeurs comptable (219,26 €), de réalisation (301,43 €) et de reconstitution (354,99 €) de la part. Le prix d'exécution de la part a pu être maintenu à 270 € (au lieu de 272 € un an auparavant), dans l'attente de la réouverture du capital après mise en place d'un régime variable souhaité par l'unanimité de votre Conseil et plus de 95 % des associés.

Les perspectives pour 2012 sont, à l'image de la situation économique générale, marquées par des incertitudes, mais l'état de votre patrimoine et sa situation locative allié aux efforts de gestion pour assurer l'occupation et la valorisation devraient permettre, sauf accident, le maintien du résultat à un niveau satisfaisant. D'autre part, nous pensons que les dispositions statutaires prises en vue de la réouverture du capital, compte tenu des paramètres des prix de souscription et de retrait, sont de nature à préserver les intérêts des associés existants.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 612-5 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

## II. Adoption du statut de SCPI à capital variable

Les propositions qui ont conduit aux changements décidés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mars 2012 en vue de passer au régime juridique de SCPI à capital variable ont été validées par votre Conseil à l'unanimité de ses membres. Un aménagement partiel concernant la règle de détermination du prix de souscription vous est proposé à la demande de l'AMF, auquel votre Conseil de Surveillance donne son approbation.

## III. Transformation en OPCI :

Vous devez, en application d'une ordonnance du 13 octobre 2005, vous prononcer sur la transformation de votre société en OPCI.

Votre Conseil a examiné dans le détail les deux formes d'OPCI que sont la SPICAV et le FPI ; il a pesé les avantages et inconvénients qui résulteraient du choix d'un tel véhicule et unanimement pris position pour un maintien du statut de SCPI, estimant que les inconvénients liés à l'impossibilité de détenir un patrimoine purement immobilier, à des coûts de gestion accrus et à la complexité juridique d'une telle transformation, l'emporteraient sur les avantages présentés (cf. page 18 du présent rapport).

En conséquence de ce qui précède, votre Conseil recommande de voter en faveur du maintien de votre société dans son cadre juridique actuel de SCPI.

En conclusion, le Conseil vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris, le 27 mars 2012  
Pour le Conseil de Surveillance  
Le Président ALLIANZ VIE  
Représentée par Olivier WIGNIOLLE

# Rapport général du commissaire aux comptes

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 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ 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 appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance 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. Vérifications et informations spécifiques

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 28 mars 2012  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Jean Marié

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

Il 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 convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes approuvées au cours d'exercices antérieurs s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

## 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 2011 s'est élevée à 4 331 310.50 €.

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 28 mars 2012  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Jean Marié

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

# Comptes

## au 31 décembre 2011

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.



rue Louis David - Paris 16<sup>ème</sup>

# État du patrimoine

au 31 décembre 2011

	2011		2010			
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles après fusion	Valeurs Estimées après fusion	Valeurs Bilantielles avant fusion	Valeurs Estimées avant fusion
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
Immobilisations locatives						
• Terrains et constructions locatives	431 577 063,31	585 684 078,00	431 643 383,25	590 087 090,00	242 482 052,25	401 095 472,00
• Constructions sur sol d'autrui	1 427 422,24	8 400 000,00	1 446 987,72	8 300 000,00	1 446 987,72	8 300 000,00
• Constructions en cours	206 430,20	206 430,20	169 713,00	169 713,00		
Provisions liées aux placements immobiliers						
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-6 507 119,00		-7 215 357,00		-3 481 246,00	
<b>TOTAL I</b>	<b>426 703 796,75</b>	<b>594 290 508,20</b>	<b>426 044 726,97</b>	<b>598 556 803,00</b>	<b>240 447 793,97</b>	<b>409 395 472,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>						
Actifs immobilisés						
• Immobilisations incorporelles						
• Immobilisations financières	384 762,82	384 762,82	431 758,19	431 758,19	386 386,41	386 386,41
Créances						
• Locataires et comptes rattachés	2 092 833,68	2 092 833,68	1 626 395,52	1 626 395,52	1 419 584,57	1 419 584,57
• Autres créances	1 819 782,61	1 819 782,61	2 272 027,00	2 272 027,00	1 421 188,97	1 421 188,97
• Provisions pour dépréciation des créances	-894 310,39	-894 310,39	-516 504,63	-516 504,63	-302 062,69	-302 062,69
Valeurs de placements et disponibilités						
• Valeurs mobilières de placement	14 000 000,00	14 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
• Autres disponibilités	24 852 845,16	24 852 845,16	31 827 557,36	31 827 557,36	8 312 584,04	8 312 584,04
Provisions générales pour risques et charges						
Dettes						
• Dettes financières	-8 236 806,22	-8 236 806,22	-8 517 875,99	-8 517 875,99	-5 892 683,88	-5 892 683,88
• Dettes d'exploitation	-3 943 129,89	-3 943 129,89	-4 113 131,78	-4 113 131,78	-2 364 067,12	-2 364 067,12
• Dettes diverses	-9 559 880,37	-9 559 880,37	-9 305 479,74	-9 305 479,74	-5 755 335,25	-5 755 335,25
<b>TOTAL II</b>	<b>20 516 097,40</b>	<b>20 516 097,40</b>	<b>16 704 745,93</b>	<b>16 704 745,93</b>	<b>225 595,05</b>	<b>225 595,05</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>						
• Produits constatés d'avance	-	-	10 363,52	10 363,52	-	-
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	57 728,87	57 728,87	-	-
<b>TOTAL III</b>			<b>68 092,39</b>	<b>68 092,39</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>447 219 894,15</b>		<b>442 817 565,29</b>		<b>240 673 389,02</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>614 806 605,60</b>		<b>615 329 641,32</b>		<b>409 621 067,05</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2011

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Allianz Pierre 31/12/2010	Mouvements sur fusion	Situation d'ouverture	Affectation Résultat N - 1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>						
Capital souscrit	202 032 981,00	110 033 010,00	312 065 991,00			312 065 991,00
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>						
Primes d'émission	5 866 085,73		5 866 085,73			5 866 085,73
Prélèvement sur prime d'émission	-5 866 085,73		-5 866 085,73			-5 866 085,73
<b>PRIME DE FUSION</b>	31 925 463,83	95 845 277,27	127 770 741,10			127 770 741,10
Prélèvement sur prime de fusion	-2 106 679,26	-5 606 793,39	-7 713 472,65		-664 206,34	-8 377 678,99
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	3 189 657,54		3 189 657,54		3 706 250,32	6 895 907,86
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	6 432 675,52	1 872 682,39	8 305 357,91	-800 709,61		7 504 648,30
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>						
Résultat de l'exercice	19 125 288,32		19 125 288,32	-19 125 288,32	32 733 513,81	32 733 513,81
Acomptes sur distribution	-19 925 997,93		-19 925 997,93	19 925 997,93	-31 373 228,93	-31 373 228,93
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>240 673 389,02</b>	<b>202 144 176,27</b>	<b>442 817 565,29</b>		<b>4 402 328,86</b>	<b>447 219 894,15</b>

## Emploi des fonds

	Distripierre	Allianz Pierre Valor	Allianz Pierre	Cumul 2010	Mouvements sur la fusion	01/01/2011 après fusion	Mouvements 2011	Allianz Pierre 2011
<b>FONDS COLLECTÉS</b>								
• Capital + prime d'émission	87 144 758	146 133 600	207 899 067	441 177 425	-123 245 348	317 932 077		317 932 077
• Prime de Fusion			31 925 464	31 925 464	95 845 277	127 770 741		127 770 741
Prélèvements sur Prime de Fusion			-2 106 679	-2 106 679	-5 606 794	-7 713 473	-664 206	-8 377 679
Divers (frais de constitution)	-22 097	-21 394		-43 491	43 491	-		-
Cessions d'immeubles	1 271 408		69 076 022	70 347 430		70 347 430	7 989 490	78 336 920
Plus-values sur cessions immeubles	465 169		3 189 658	3 654 827		3 654 827	3 241 081	6 895 908
Divers (report à nouveau après distribution)	1 296 158	44 499	6 432 676	7 773 333		7 773 333	-268 685	7 504 648
Commission de Souscription	-8 898 635	-14 572 948		-23 471 583	23 471 583	-		-
Achat d'immeubles	-70 745 692	-108 417 783	-300 778 619	-479 942 094	-1 672 863	-481 614 957	-4 950 000	-486 564 957
• Ecart valeur comptable/fusion des apports de la fusion								
Travaux immobilisés	-8 607 324	-1 158 789	-12 226 444	-21 992 557		-21 992 557	-2 990 322	-24 982 879
Frais d'Acquisition	-5 493 678	-5 766 000	-5 866 086	-17 125 764	11 259 678	-5 866 086		-5 866 086
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-3 589 933</b>	<b>16 241 185</b>	<b>-2 454 941</b>	<b>10 196 311</b>	<b>95 024</b>	<b>10 291 335</b>	<b>2 357 358</b>	<b>12 648 693</b>

# Compte de résultat au 31 décembre 2011 Charges

Charges (Hors Taxes)	2011		2010		2010 - Pro-forma anciennement Allianz Pierre, Allianz Pierre Valor et Distripierre	
		Totaux partiels		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		10 892 426,99		6 313 154,44		9 203 022,84
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 338 153,28		2 227 962,31		4 166 681,04	
Impôts et taxes non récupérés	844 634,03		434 558,57		434 558,57	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 358 954,33		495 049,99		541 281,91	
Grosses réparations	4 187 057,31		3 007 064,74		3 463 555,01	
Autres charges immobilières	163 628,04		148 518,83		596 946,31	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		9 234 563,50		7 023 098,83		10 375 358,81
Diverses charges d'exploitation	4 736 896,21		2 946 466,11		4 559 856,29	
Dotation aux amortissements d'exploitation	77 294,35		19 565,86		37 738,66	
Dotation aux provisions d'exploitation						
• Provisions pour créances douteuses	545 530,17		37 441,90		146 442,76	
• Provisions pour grosses réparations	3 478 819,31		3 488 310,74		5 012 293,53	
Autres charges	396 023,46		531 314,22		619 027,57	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		2 275,00				2 283,34
Charges financières diverses	2 275,00				2 283,34	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		701 779,27		177 471,00		3 187 259,52
Charges exceptionnelles	701 779,27		177 471,00		3 187 259,52	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		20 831 044,76		13 513 724,27		22 767 924,51
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		32 733 513,81		19 125 288,32		30 367 691,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>53 564 558,57</b>		<b>32 639 012,59</b>		<b>53 135 615,51</b>

# Compte de résultat au 31 décembre 2011 Produits

Charges (Hors Taxes)	2011		2010		2010 - Pro-forma anciennement Allianz Pierre, Allianz Pierre Valor et Distripierre	
		Totaux partiels		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>		48 039 876,92		28 945 308,82		45 801 150,50
<b>Produits de l'activité immobilière</b>						
• Loyers	43 656 661,02		26 668 504,54		41 908 332,47	
• Produits ayant leur contreparties en charges	4 338 153,28		2 227 962,31		3 823 508,68	
• Autres produits locatifs	45 062,62		48 841,97		69 309,35	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		4 382 521,91		3 420 081,93		3 898 057,18
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>						
• Provisions pour créances douteuses	167 724,41		349 785,14		371 261,40	
• Provisions pour grosses réparations	4 187 057,31		3 007 064,74		3 463 545,01	
<b>Autres produits</b>	27 740,19		63 232,05		63 250,77	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		378 542,90		95 391,75		223 668,77
<b>Produits financiers</b>	378 542,90		95 391,75		223 668,77	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		763 616,84		178 230,09		3 212 739,26
<b>Produits exceptionnels</b>	763 616,84		178 230,09		3 212 739,26	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		53 564 558,57		32 639 012,59		53 135 615,71
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>53 564 558,57</b>		<b>32 639 012,59</b>		<b>53 135 615,71</b>

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

	2007		2008		2009		2010		2010 fusion		2011	
	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	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>												
Recettes locatives brutes	19,40	96,96%	20,40	97,00%	21,14	99,34%	20,20	99,23%	20,58	99,32%	21,43	99,08%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,45	2,26%	0,51	2,44%	0,10	0,48%	0,07	0,35%	0,11	0,53%	0,19	0,86%
Produits divers	0,15	0,77%	0,12	0,55%	0,04	0,18%	0,08	0,42%	0,03	0,15%	0,01	0,06%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>20,01</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,28</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,72</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,63</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>												
Commission de gestion	2,00	10,01%	2,10	9,99%	2,17	10,17%	2,02	9,93%	2,06	9,94%	2,16	9,98%
Autres frais de gestion	0,62	3,09%	0,60	2,85%	0,41	1,94%	0,61	3,01%	0,43	2,08%	0,36	1,65%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,60	13,01%	3,59	17,08%	1,89	8,86%	2,65	13,03%	1,96	9,46%	2,72	12,57%
Ch. locatives non récupérées	0,41	2,03%	0,43	2,06%	0,39	1,82%	0,44	2,17%	0,51	2,46%	0,49	2,29%
<b>Sous-total ch.externes</b>	<b>5,63</b>	<b>28,15%</b>	<b>6,73</b>	<b>31,99%</b>	<b>4,85</b>	<b>22,80%</b>	<b>5,73</b>	<b>28,14%</b>	<b>4,96</b>	<b>23,94%</b>	<b>5,73</b>	<b>26,50%</b>
Charges exceptionnelles	0,26	1,28%	0,04	0,19%		0,01%	0,13	0,66%	1,56	7,53%	0,34	1,59%
Produits exceptionnels	0,25	1,26%	0,05	0,22%	0,02	0,09%	0,13	0,66%	1,58	7,62%	0,37	1,73%
Amortissements nets												
- patrimoine	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,07%	0,02	0,10%	0,04	0,18%
- autres (travaux à étaler)												
Charges financières												0,01%
Provisions nettes (2)												
- pour travaux	-0,06	-0,28%	-0,33	-1,56%	0,30	1,41%	0,36	1,79%	0,76	3,66%	-0,35	-1,61%
- autres	-0,05	-0,23%	-0,20	-0,95%	0,13	0,59%	-0,24	-1,16%	0,11	0,53%	0,19	0,86%
<b>Sous-total ch.internes</b>	<b>-0,09</b>	<b>2,10%</b>	<b>-0,52</b>	<b>-2,04%</b>	<b>0,42</b>	<b>2,16%</b>	<b>0,14</b>	<b>2,02%</b>	<b>0,87</b>	<b>19,45%</b>	<b>-0,15</b>	<b>2,75%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>5,55</b>	<b>27,72%</b>	<b>6,21</b>	<b>29,51%</b>	<b>5,27</b>	<b>24,78%</b>	<b>5,87</b>	<b>28,84%</b>	<b>5,83</b>	<b>28,13%</b>	<b>5,58</b>	<b>25,79%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,46</b>	<b>72,28%</b>	<b>14,82</b>	<b>70,49%</b>	<b>16,01</b>	<b>75,22%</b>	<b>14,48</b>	<b>71,16%</b>	<b>14,89</b>	<b>71,87%</b>	<b>16,05</b>	<b>74,21%</b>
Variation report à nouveau	0,06	0,30%		0,02%	0,50	2,34%	-0,61	-2,98%	-0,13	-0,62%	0,67	3,08%
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-		-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,40	71,98%	14,82	70,48%	15,51	72,88%	15,09	74,14%	15,02	72,49%	15,38	71,13%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,28	71,38%	14,28	67,91%	15,42	72,46%	15,09	74,14%	15,01	72,45%	15,35	71,00%

(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<sup>er</sup> 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 %.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

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 :

	2012	2013	2014	2015	2016
Dépenses de grosses réparations	6 507 119 €	2 817 425 €	4 163 825 €	4 736 700 €	2 099 985 €
Travaux à enregistrer en immobilisation	4 755 132 €	6 356 900 €	2 469 929 €	1 606 675 €	504 750 €

Il a été décidé d'harmoniser la méthode de provisionnement des grosses réparations des immeubles anciennement détenus par Distripierre et Allianz Pierre Valor. La méthode de provisionnement d'Allianz Pierre a été aménagée en considérant que la provision pour grosses réparations correspond au plus important des deux montants :

- Moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices (ancienne méthode de provisionnement des grosses réparations pour Allianz Pierre) soit 4,07 M€ en 2011.
- Montant des travaux projetés pour l'année suivante soit 6,51 M€ en 2011.

La provision pour grosses réparations s'élève ainsi à 6 507 119,00€ au 31 décembre 2011 contre 7 515 357,43€ au 31 décembre 2010. La dotation à la provision pour grosses réparations s'élève à 3 478 819,31€ en 2011 contre 5 012 293,53 euros en 2010 pour l'ensemble des 3 SCPI avant leur fusion. Les dépenses de grosses réparations réalisées en 2011 d'un montant de 4 187 057,31€ ont fait l'objet d'une reprise sur cette provision.

### 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.

### 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.

## État du patrimoine

### Placements immobiliers

- Immobilisations locatives.

- coût historique ..... 443 499 764,55 €  
 - amortissements ..... - 288 848,80 €  
 - valeur nette comptable ..... 433 210 915,75 €  
 - valeur actuelle (selon les expertises) ..... 594 084 078,00 €

- La provision grosses réparations s'élève au 31 décembre 2011 à 6 507 119 €.

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 syndics pour un montant de ..... 384 762,82 €.
- Les créances locataires s'élèvent à ..... 2 092 833,68 €.
- Les autres créances dont le solde représente 1 819 782,61 € se décomposent comme suit :
  - Taxes et TVA sur factures à récupérer ..... 378 067,72 €
  - apurement de charges à régulariser auprès des locataires ..... 1 330 052,75 €

- soldes débiteurs des syndicats et gérants extérieurs..... 97 382,88 €
- factures de travaux suite à des sinistres, en attente de remboursement par les assurances ..... 14 279,26 €

- Les provisions pour dépréciation des créances s'élèvent au 31 décembre 2011 à 894 310,39 €. Elles représentent les dettes des locataires considérées comme douteuses, déduction faite de leurs dépôts de garantie.

Au 31 décembre 2011, la trésorerie disponible et rémunérée s'élève à 38 852 845,16 €. Les intérêts enregistrés sur l'exercice totalisent 378 542,90 €.

- Les dettes financières représentent pour 8 236 806,22 € les dépôts de garantie versés par les locataires.
- Les dettes d'exploitation enregistrées pour 3 943 129,89 € se décomposent comme suit :

- fournisseurs à payer pour..... 1 526 799,29 €
- société de gestion ..... 1 459 486,43 €
- charges sociales à payer ..... 17 366,15 €
- TVA sur factures non encore encaissées..... 292 143,12 €
- impôts et taxes restant à régler..... 1 114 915,46 €
- acomptes reçus des divers gérants extérieurs..... 347 508,07 €
- solde des comptes indivisaires à reverser..... 184 911,37 €

- Les dettes diverses représentent 9 559 880,37 €. Elles comptabilisent pour 8 997 843,94 € le dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 réglé aux associés le 27 janvier 2012. Le solde, soit 562 036,43 €, représente les éléments suivants :

- dividendes bloqués sur successions pour..... 296 924,69 €
- TVA restant à régler sur la déclaration de décembre 2011 pour..... 265 111,74 €

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (après écritures de fusion)

- La prime d'émission demeure inchangée au 31 décembre 2011 par rapport au 31 décembre 2010 après fusion.
- Un prélèvement de 664 206,34 € correspondant aux frais de fusion pour 342 349,03 € a été effectué sur la prime de fusion durant l'année 2011 et à des frais d'acquisitions d'immeubles pour 321 857,31 €.
- Les plus ou moins values sur cessions d'immeubles s'élèvent au 31 décembre 2011 à 6.895.907,86 €. Concernant l'année 2011, les plus ou moins values dégagées pour un montant de 3 706 250,32 € concernent les immeubles suivants :

- Darmouth House à Londres ..... 2 827 174,83 €
- Rue du Faubourg Montmartre à Paris ..... 204 156,90 €
- Rue Gallieni à Boulogne (pour solde) ..... -874,00 €
- Cours des Juilliottes à Maison Alfort ..... 29 983,18 €
- Rue du Docteur Charcot à Morangis ..... 657 850,41 €
- Le Kouria à Avoriaz (frais sur une cession en 2012 soldée par une plus-value nette de :..... -12 960,00 €

### Affectation du résultat 2010

	Report à nouveau	Résultat	Total
Situation au 01/01/2011	7 773 331,54	30 367 691,00	38 141 022,54
Distribution de dividendes 2010	-268.683,24	- 30 367 691,00	- 30 636 374,24
Résultat 2011		32 733 513,81	32 733 513,81
Situation au 31/12/2011	7 504 648,30	32 733 513,81	40 238 162,11*

\* Ce poste ne comprend pas les acomptes versés au cours de l'exercice 2011.

## 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 5 182 787,31 €, dont : 4 338 153,28 € refacturés aux locataires (les charges ayant leur contrepartie en produits comptabilisent pour 4 023 551,73 € les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux et pour 314 601,55 € les assurances), 844 634,03 € restant à la charge de la SCPI.
- Les charges d'entretien du patrimoine locatif enregistrent pour 1 358 954,33 € 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 4 187 057,31 € au cours de l'exercice 2011 et sont entièrement reprises sur la provision constituée.

- Les autres charges immobilières correspondent aux honoraires d'expertise pour 97 890,50 €, à la contribution des revenus locatifs 2011 pour 23 619,10 €, ainsi qu'au prélèvement libératoire sur produits étrangers pour 42 118,44 €.

#### Charges d'exploitation de la société

- Les diverses charges d'exploitation d'un montant total de 4 736 896,21 € représentent les frais de gestion du patrimoine pour 4 403 386,26 €, les honoraires de relocation pour 172 000,06 €, les honoraires divers pour 144 561,14 €, les honoraires de contentieux pour 11 934,64 € et diverses charges pour 5 014,41 €
- La dotation aux amortissements d'exploitation correspond pour 19 565,48 € à l'amortissement progressif du bien immobilier construit sur sol d'autrui (rue Ferrus - 75014 Paris) et pour 57 728,87 € au solde de l'amortissement des travaux de l'immeuble rue des Oliviers à Orly.

### Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 396 023,46 € et se décomposent comme suit :

- honoraires des Commissaires aux Comptes .....	109 908,00 €
- rapports annuels et frais d'assemblées .....	109 756,04 €
- frais postaux .....	30 866,74 €
- cotisation ASPIM .....	28 084,62 €
- cotisation AMF .....	6 277,00 €
- frais de publicité légale .....	4 086,61 €
- TVA non récupérable .....	88 160,56 €
- pertes sur créances irrécouvrables .....	10 128,70 €
- jetons de présence .....	7 437,25 €
- divers .....	1 317,94 €

### Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles de 701 779,27 € 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 43 656 661,02 €.
- Les produits ayant leur contrepartie en charges représentent les impôts fonciers, les taxes sur les bureaux ainsi que les assurances, refacturés aux locataires pour 4 338 153,28 €.
- Les autres produits locatifs correspondent aux refacturations de charges forfaitaires pour 45 062,62 €
- Certaines provisions pour créances douteuses précédemment constituées ont été reprises pour 167 724,41 €, celles-ci étant devenues sans objet.
- Les autres produits représentent pour l'essentiel des intérêts de retard facturés à certains locataires pour un montant de 27 740,19€.
- Les produits exceptionnels comptabilisés pour 763 616,84€ représentent le transfert de charges des frais d'acquisition des immeubles sur l'année 2011.



avenue Marceau - Paris 16<sup>ème</sup>

# Résolutions présentées à l'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 du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 32 733 513,81 €.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial établi par le Commissaire 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 32 733 513,81 €
- Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de ..... 7 504 648,30 €

Donne un résultat distribuable de..... 40 238 162,11 €

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés)

A concurrence de..... 31 373 228,93 €

Et au report à nouveau à concurrence de 8 864 933,18 €.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2011, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 219,26 € par part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2011, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 301,43 € par part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2011, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 354,99 € par part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale approuve la prise en charge par la SCPI, pour une durée couvrant les exercices 2012, 2013 et 2014 de la cotisation à l'ASPIM qui lui est affectée par cette dernière, composée d'une partie fixe et d'une partie variable égale à un pourcentage de la valeur de réalisation.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18.5 des statuts, et ce jusqu'à nouvel ordre, de fixer à 15 000 €, la somme maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

### 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.



avenue Marceau - Paris 16<sup>ème</sup>

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide le transfert du siège social de la SCPI, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012 au 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS. En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier corrélativement l'article des statuts relatif au siège social qui sera désormais libellé comme suit :

« Article 4 - Siège social (alinéa 1) :

Le siège social est fixé : 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS».

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et du rapport du Conseil de Surveillance, décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 7 « Augmentation du capital effectif » paragraphe « Prix de souscription » des statuts de la SCPI ALLIANZ PIERRE :

#### ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

- Prix de souscription

*En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.*

*Conformément aux dispositions de l'article L.214-60 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieur à 10 % (dix pour cent) doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.*

*La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.*

### Douzième résolution

**(Résolution agréée par la société de gestion et le conseil de surveillance)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, conformément à l'article L 214-84-2 du Code Monétaire et Financier après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier en vertu duquel « Les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier [homologation effectuée par Arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007], pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour

*relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier », du fait que cette transformation présenterait des inconvénients actuellement supérieurs aux avantages potentiels, décide de ne pas transformer la Société en Organisme de Placement Collectif Immobilier et opte en conséquence pour le maintien du statut de Société Civile de Placement Immobilier.*

**Si la présente résolution est approuvée les 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions ne seront pas soumises au vote. Dans le cas contraire, les 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions seront soumises au vote.**

### Treizième résolution

**(Résolution non agréée par la société de gestion et le conseil de surveillance)**

En conséquence du rejet de la résolution précédente, l'Assemblée Générale Extraordinaire, décide de transformer la Société en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens de l'article L.214.89 et suivants du Code monétaire et financier. La Société de Gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, une nouvelle assemblée sera convoquée.

**Si la présente résolution est approuvée, la 14<sup>ème</sup> résolution ne sera pas soumise au vote. Dans le cas contraire, la 14<sup>ème</sup> résolution sera soumise au vote.**

### Quatorzième résolution

**(Résolution non agréée par la société de gestion et par le conseil de surveillance)**

En conséquence du rejet de la résolution précédente, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de transformer la Société en Société de Placement Immobilier à Capital Variable (SPPICAV) au sens de l'article L.214.89 et suivants du Code monétaire et financier. La Société de Gestion établira le prospectus, les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer qui devront être adoptés par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, une nouvelle assemblée sera convoquée.

### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.



**IMMOVALOR**  
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille  
N° 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](http://www.immovalor.fr)

Allianz 