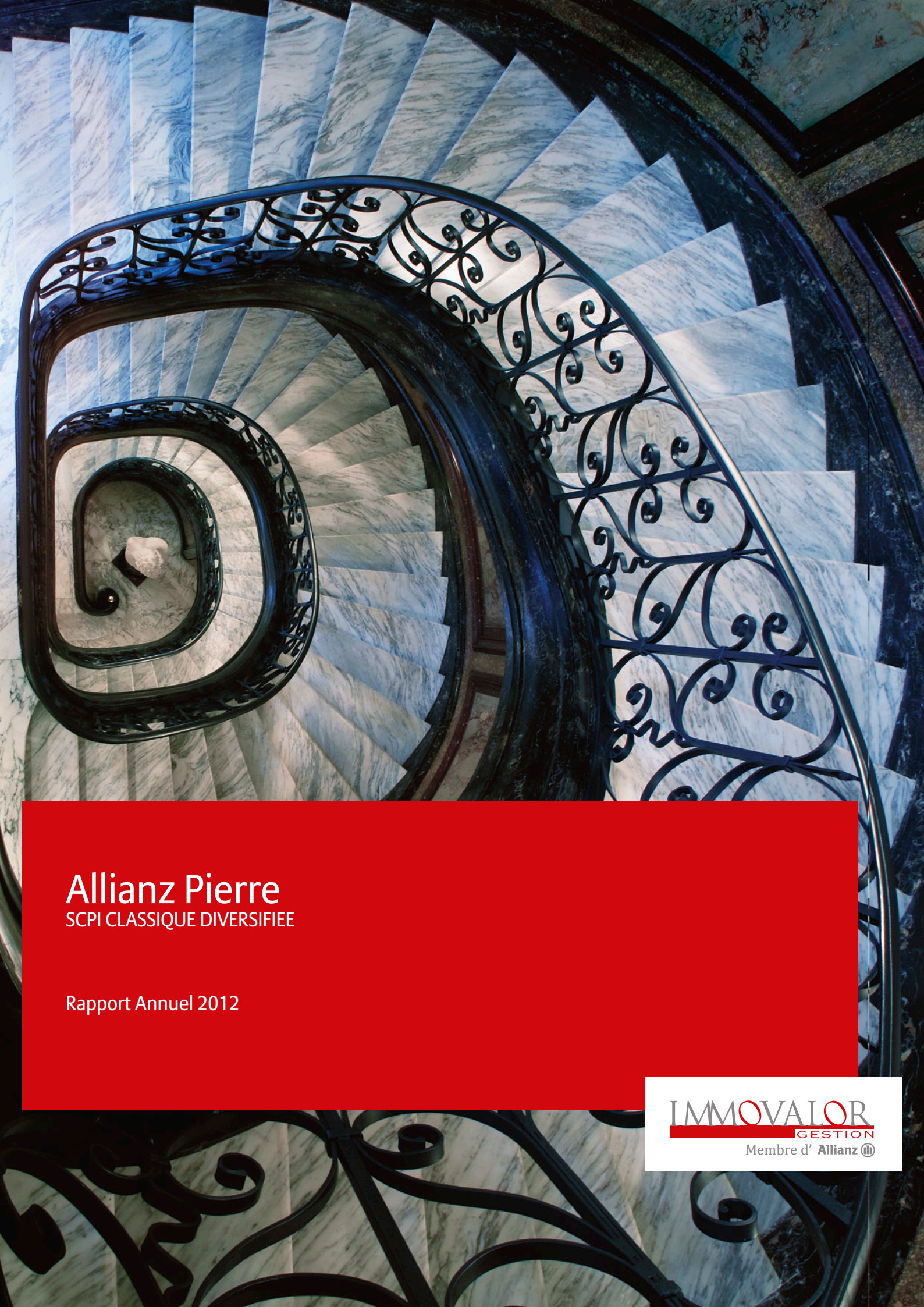




# Allianz Pierre

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2012

IMMOVALOR  
GESTION  
Membre d' Allianz 





## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle

Rapport de la société de gestion

Comptes

Annexe

Rapport du conseil de surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
Visa AMF n° 12-06 en date du 30 mars 2012

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
A capital variable - 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 : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS

328 398 706 R.C.S. Paris

Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Président*

Allianz Vie

représentée par Monsieur Olivier WIGNIOLLE

### *Membres*

Madame Catherine CIBOIT

Monsieur Jean-Marie CLUCHIER

Monsieur Patrick DARD

Monsieur Bruno de GUILLEBON

Monsieur Emmanuel HEBERT

Monsieur Marc MESSIER

Monsieur Stanislas de NOBLET

Monsieur Alain PIQUEMAL

Monsieur Alain POUCH

Allianz Banque

représentée par Madame Nadia GROFF

Association APPSCPI

représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

AXA ASSURANCES VIE

représentée par Monsieur Eddy NGUYEN

SCI AVIP SCPI SELECTION

représentée par Madame Marie-Audrey KER

SCI EGOINE

représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD

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

représentée par Monsieur Marc RAISWING

## Commissaires aux Comptes

### *Titulaire :*

- Cabinet FIDEAC

146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

### *Suppléant :*

- Société FICOMEX

146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux

# Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale, 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 2012.

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 2012 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

### I – 2012, une année atone où l'immobilier a fait preuve de résistance

Inutile d'insister sur la situation économique en France ; toutes les statistiques confirment que les indicateurs sont au rouge : chômage en hausse, croissance presque nulle, balance commerciale fortement déficitaire, consommation stagnante, dette de l'état et des administrations publiques nationales ou territoriales à des niveaux toujours plus élevés...

Bref, une année sombre, même si elle aura vu s'éloigner le spectre de l'implosion de l'Euro. Dans ce panorama dégradé, quelques secteurs ont performé (luxe, technologies numériques, services à la personne...) ; d'autres ont résisté et l'immobilier est de ceux-là.

Ainsi en immobilier d'entreprise ce sont 16 milliards d'euros qui ont encore été investis en France en 2012, moins qu'en 2011 (18 milliards) mais davantage que les trois précédentes années et que la moyenne décennale de 15 milliards.

Les ventes de logements anciens et neufs ont été ramenées respectivement à 650 000 (baisse de 20 %) et 213 000 (baisse de 25 %) dont 86 200 pour les ventes de la promotion immobilière, traduisant un moindre dynamisme. Le stock de logements neufs est monté à 90 000 unités.

L'activité locative a connu un net ralentissement :

- en bureaux la baisse des volumes a été limitée à 8 %, portant toutefois le stock disponible en Région parisienne à 4 millions de m<sup>2</sup>. Le taux de vacance des bureaux s'est rapproché du seuil de fluidité de 7 %.
- malgré des indices de référence encore en hausse les loyers n'ont pas progressé. Les mesures d'accompagnement se sont généralisées lors de la négociation des baux commerciaux (franchise de loyers, travaux ...) ou de leur renouvellement, augmentant l'écart entre les loyers faciaux et économiques. On observe également une stabilisation des loyers de logements.

Mais la performance du placement immobilier s'est maintenue :

- les baisses de prix et de loyers sont restées modérées, notamment sous l'effet des contraintes BBC et des normes d'accessibilité,
- les rendements sont restés à un niveau élevé. Pour le logement, ils s'établissent entre 4 et 5 %. Pour les bureaux, où la situation est plus contrastée, ils varient de 4,5 % pour les quartiers centraux de Paris à 7,5 % pour la première couronne ou la province. Ces taux restent très supérieurs à ceux des placements réglementés, des contrats d'assurance vie en euros et des obligations.

Enfin l'immobilier de bureaux a confirmé son dynamisme en fin d'année. Plus de 5 milliards ont été investis au 4<sup>ème</sup> trimestre et l'appétence des grands fonds de pension ou souverains, notamment pour les immeubles « core », s'est encore vérifiée.

Dans ce contexte, le comportement des ménages se caractérise par une grande prudence qui s'est traduite par un surcroît d'épargne qu'illustre notamment le nouveau succès de collecte des SCPI en 2012.

### II - 2013, une année à nouveau délicate

Pour l'ensemble des observateurs le PIB devrait stagner en France et dans le reste de la Zone Euro, l'Allemagne exceptée. Les prévisions de croissance s'établissent dans une fourchette entre - 0,5 % et + 0,5 %. La nécessaire remise en ordre des comptes publics va peser sur l'investissement et la consommation. Il est plus que probable que l'économie réelle subisse une récession larvée. Cette situation associée à l'absence de créations d'emplois réduira les besoins des entreprises en surfaces nouvelles, augmentera le taux de vacance du parc locatif et exercera une pression sur le niveau des loyers.



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

Néanmoins, dans ce contexte, le placement immobilier devrait pouvoir tirer son épingle du jeu grâce à plusieurs atouts :

- il correspond à un vrai besoin économique de logement des particuliers et de localisation des activités des entreprises,
- il offre des rendements supérieurs à toutes les autres classes d'actifs,
- il est soutenu par des crédits historiquement bon marché,
- le logement bénéficie d'une attention particulière des pouvoirs publics, comme en témoignent la Loi Duflot, les dispositions favorables au développement du livret A, l'abattement sur les plus-values réalisées sur terrains à bâtir...,
- et l'intérêt des fonds étrangers pour la place de Paris demeure marqué.

Pour autant, le temps de la progression des loyers et des prix n'est plus de mise et dans un climat de stagnation, les gérants immobiliers devront redoubler de rigueur pour préserver les performances.

### III - 2012, confirmation du succès des SCPI

L'attrait du véhicule de placement que constitue la SCPI ne s'est pas démenti :

- la collecte nette a atteint 2,5 milliards d'euros en 2012, niveau encore proche du record de 2,8 milliards de 2011, grâce à l'engouement qu'ont connu les SCPI diversifiées, et en dépit de la forte baisse de la collecte des SCPI de logements (-74 %).
- le marché secondaire a confirmé sa liquidité avec un taux de rotation moyen de 1,48 % et seulement 0,16 % de parts en attente de retrait ou cession,
- les performances, avec un taux moyen de distribution sur valeur de marché (DVM) des SCPI d'immobilier d'entreprise de 5,24 % (5,23 % en 2011), dépassent celles de tous les autres produits d'épargne
- le prix des parts de SCPI en immobilier d'entreprise s'est maintenu au même niveau qu'en 2011, confirmant la bonne tenue des valeurs expertisées.

Les SCPI d'Immovalor Gestion ont obtenu de bons résultats.

S'agissant d'Allianz Pierre :

- la collecte primaire atteint 56 millions alors que la réouverture du capital date de mai 2012,
- le taux d'occupation financier (TOF) de nos immeubles est resté élevé (90,55 % pour Allianz Pierre),
- le dividende a été maintenu dans un contexte général de recul des taux de placement.

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

Votre SCPI a été distinguée au cours de l'année, en accédant directement à la 3<sup>ème</sup> marche du podium du classement du site « profiz.fr » pour 2012. Elle a aussi été mise à l'honneur dans les magazines « Gestion de Fortune » et « Mieux Vivre Votre Argent ».

### IV - 2013 : un optimisme raisonnable

3 axes majeurs sont à l'ordre du jour :

- la poursuite du développement de la collecte d'Allianz Pierre : son succès a démontré que la réouverture en mai 2012 répondait aux espérances des associés, laissant augurer un volume significatif en année pleine ;
- la poursuite d'une politique de travaux de gros entretien mais aussi d'amélioration pour répondre aux attentes des locataires et maintenir la qualité et la valeur des immeubles ;
- la recherche d'une relation de partenariat avec les locataires, qui sont d'abord nos clients, pour mieux comprendre leurs souhaits, y répondre, et ainsi contribuer à leur fidélisation.



450, avenue Galilée - Parc de la Duranne - Aix-en-Provence

## Le capital social

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

Le 5 mars 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Allianz Pierre a approuvé l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans ses statuts. Lors de la transformation de la SCPI, son capital social effectif s'élevait à 312 065 991 € divisé en 2 039 647 parts de 153 € chacune.

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

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2012, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2012 à 331 924 473 € divisé en 2 169 441 parts réparties entre 12 438 associés.

|                                 |               |                               |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Capital social maximum.....     | 500 000 000 € |                               |
| Capital social .....            | 331 924 473 € | (312 065 991 € au 31/12/2011) |
| Nombre de parts.....            | 2 169 441     | (2 039 647 au 31/12/2011)     |
| Valeur nominale de la part..... | 153 €         | (inchangée)                   |
| Nombre d'associés .....         | 12 438        | (11 251 au 31/12/2011)        |

### Evolution du capital :

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre (€) | Montant nominal des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€) |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008  | 312 065 991                                   | -                                                                                                               | 2 039 647                      | 11 251                           | -                                                                                                                                           |
| 2009  | 312 065 991                                   | -                                                                                                               | 2 039 647                      | 11 251                           | -                                                                                                                                           |
| 2010  | 312 065 991                                   | -                                                                                                               | 2 039 647                      | 11 251                           | -                                                                                                                                           |
| 2011  | 312 065 991                                   | -                                                                                                               | 2 039 647                      | 11 251                           | -                                                                                                                                           |
| 2012  | 331 924 473 €                                 | 19 858 482 € (1)                                                                                                | 2 169 441                      | 12 438                           | 5 604 992 € (2)                                                                                                                             |

(1) Net des capitaux retirés. Le montant total collecté, prime d'émission incluse, est de 56 049 920 €, et le montant total des retraits s'établit à 13 064 256 €.

(2) Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

## Le marché des parts

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

### - Marché des souscriptions/ retraits

#### • Souscriptions

Depuis le 19 avril 2012, les associés peuvent acquérir des parts au prix unitaire de 320 € se décomposant en :

Valeur nominale de la part sociale : .....153 €  
Prime d'émission : .....167 €  
comportant une commission de souscription de 10 % HT.

L'entrée en jouissance intervient le 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

#### • Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 288 € la part déterminé comme suit :

Prix de souscription .....320 €  
Diminué de la commission de souscription de 10 % HT soit 32 €

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



Entre la date d'ouverture du capital à la souscription, le 19 avril 2012, et le 31 décembre 2012, la collecte a atteint 56 049 920 € (frais inclus) au prix de souscription de 320 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 13 064 256 € au prix de retrait de 288 € la part.

### **Modalités des retraits**

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 % du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.

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

Les demandes de retraits sont, dès réception, inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

### **Jouissance des parts :**

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

#### **- Marché secondaire**

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion, a continué de fonctionner, avant comme après le passage au régime du capital variable.

Au cours de l'exercice 2012, 19 505 parts ont été échangées entre les associés. Les transactions ont représenté un montant de 6 112 497,97 € dont 327 705,82 € depuis la réouverture du capital.

A la dernière confrontation de l'année 2012, 371 parts se sont échangées à 322,95 €.

### **Modalités du marché secondaire**

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

L'acquéreur exprime son prix maximum offert, hors droits d'enregistrement, étant entendu que le vendeur reçoit le prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable. La somme nette revenant au vendeur, soit « le prix net vendeur » constitue le prix d'exécution.

Le taux de la commission de cession est de 5 % HT (soit 5,98 % TTC actuellement) calculé sur le prix offert par l'acquéreur. Le prix d'exécution correspond à 94,02 % du prix offert par l'acquéreur.

L'acquéreur acquitte en supplément de son prix les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement 5%) appliqué au prix d'exécution.

Le vendeur doit exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse sachant que le montant qu'il recevra sera net de cette commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Les modalités pratiques sont détaillées dans la note d'information de la SCPI.

#### **- Marché de gré à gré**

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion perçoit des frais forfaitaires de 95,68 € TTC.

## **Le patrimoine immobilier**

Vous trouverez ci-après le tableau du patrimoine de votre société, reprenant ses principales caractéristiques : adresses, dates d'acquisition, nature et surface des locaux, prix d'acquisition et travaux d'aménagement immobilisés, valeurs d'expertise par zone géographique et globalisées au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2012.

Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2010, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

La mission de l'expert consiste à estimer les valeurs vénale en actualisation sur pièces des immeubles sauf pour les immeubles nouvellement acquis, faisant l'objet d'une expertise complète. Cette mission est réalisée conformément aux normes édictées par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière.

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 626 272 057,20 € au 31 décembre 2012, soit une hausse de 0,82 % à périmètre comparable et de + 5,38 % après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année. Les immeubles non encore achevés acquis en VEFA, qui représentent 3,37 % de l'ensemble, sont évalués pour leur prix de revient hors frais.



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

#### Cessions :

| Adresse                                            | Désignation        | Date de vente | Surface  | Prix de vente net vendeur (1) | Plus value comptable enregistrée |
|----------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------|-------------------------------|----------------------------------|
| Le Kouria – AVORIAZ                                | habitations        | 30/01/2012    | 1 477 m² | 4,67 M€                       | 1,800 M€                         |
| 118, avenue Jean Jaurès<br>PARIS 19 <sup>ème</sup> | commerces          | 31/01/2012    | 390 m²   | 1,03 M€                       | 0,772 M€                         |
| 14, rue Magellan<br>PARIS 8 <sup>ème</sup>         | bureaux            | 30/01/2012    | 613 m²   | 3,33 M€                       | 2,306 M€                         |
| 42, rue de Lisbonne<br>PARIS 8 <sup>ème</sup>      | chambre de service | 30/01/2012    | NS       | 0,09 M€                       | 0,07 M€                          |
| 40, rue des Mathurins<br>PARIS 8 <sup>ème</sup>    | loges              |               | NS       | 0,08 M€                       | -                                |

(1) Net de tous frais et commissions.

Toutes ces cessions ont recueilli l'avis favorable de votre Conseil de Surveillance.

#### Acquisitions :

Pour investir les capitaux disponibles par suite des arbitrages réalisés et de l'augmentation de capital, votre société a procédé aux acquisitions suivantes :

| Adresse                                             | Désignation                  | Date d'acquisition | Surface                    | Prix d'acquisition frais inclus | Commentaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZAC « parc de la Duranne »<br>Aix en Provence (13)  | Bureaux + locaux d'activités | 31/05/2012         | 7 915 m²<br>+ 264 parkings | 16,79 M€                        | Acquisition en état futur d'achèvement (VEFA).<br>Livraison le 15/12/2012<br>Label « BBC »<br>toiture photovoltaïque - 700 m²<br>Locataire : société AMESYS (Groupe BULL)<br>Bail 12 ans ferme                                                                                                                     |
| 3, impasse Rudolph Diesel<br>Bordeaux Mérignac (33) | 2 immeubles de bureaux       | 27/11/2012         | 2 273 m²<br>+ 62 parkings  | 4,63 M€                         | Acquisition en état futur d'achèvement (VEFA).<br>Livraison prévue en avril 2013<br>Label « RT 2012 »<br>2 immeubles<br>Locataires : sociétés VSG et AQUITAINE PROMOTION<br>Baux de 6 ans fermes                                                                                                                   |
| 2-10, rue Claude Nicolas Ledoux - Créteil (94)      | Bureaux                      | 20/12/2012         | 5 728 m²<br>+ 141 parkings | 15,46 M€                        | Immeuble situé dans la ZAC « Europarc » de Créteil<br>Livré en décembre 2009<br>Label « RT 2005 »<br>5 locataires dont 2 principaux : APROLIS et VALEO ETUDES ELECTRONIQUES<br>Taux d'occupation de 92 % ; garantie locative de 18 mois sur le lot vacant<br>Baux : 1 <sup>ères</sup> échéances entre 2016 et 2018 |

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2012

| Situation de l'immeuble           | Date d'acquisition | Nature de l'investissement | Surface en m² utiles | Prix de revient HT-HF | Travaux d'aménagement | Valeur comptable | Valeur d'expertise 2011 | Valeur d'expertise 2012 |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>PARIS</b>                      |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| <b>1<sup>er</sup> arrondt</b>     |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 25, rue du Louvre                 | 01/05/1998         | Bureaux / habitations      | 1809                 | 5 458 793             | 185 078               | 5 643 872        |                         |                         |
| 9, boulevard de la Madeleine      | 01/06/1988         | Commerces                  | 605                  | 3 963 674             | 188 630               | 4 152 305        |                         |                         |
| <b>2<sup>ème</sup> arrondt</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 30, avenue de l'Opéra             | 01/10/1992         | Bureaux                    | 222                  | 809 504               |                       | 809 504          |                         |                         |
| <b>5<sup>ème</sup> arrondt</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 19/21, rue Valette                | 08/07/1986         | Bureaux                    | 623                  | 1 606 723             | 144 064               | 1 750 787        |                         |                         |
| <b>6<sup>ème</sup> arrondt</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 82, boulevard Raspail ***         | 10/04/1989         | Commerces                  | 70                   | 365 878               |                       | 365 878          |                         |                         |
| <b>7<sup>ème</sup> arrondt</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 32, avenue Bosquet                | 01/04/1992         | Commerces                  | 394                  | 1 478 429             |                       | 1 478 429        |                         |                         |
| 92, rue du Bac                    | 18/09/1989         | Commerces                  | 127                  | 731 755               |                       | 731 755          |                         |                         |
| <b>8<sup>ème</sup> arrondt</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 10, square Beaujon                | 01/02/1998         | Bureaux                    | 596                  | 1 486 835             | 431 017               | 1 917 852        |                         |                         |
| 14, rue Magellan *                | 01/12/1977         | Bureaux                    | 613                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 174, boulevard Haussmann          | 01/06/1992         | Bureaux                    | 306                  | 1 834 419             | 106 127               | 1 940 546        |                         |                         |
| 183, rue du Faubourg Saint Honoré | 04/07/1984         | Commerces                  | 80                   | 139 491               | 11 040                | 150 531          |                         |                         |
| 20, avenue Franklin Roosevelt     | 01/07/1976         | Bureaux                    | 1991                 | 1 982 445             | 470 222               | 2 452 667        |                         |                         |
| 25, rue de Liège                  | 29/12/2000         | Bureaux                    | 1398                 | 6 274 802             |                       | 6 274 802        |                         |                         |
| 36/38, rue des Mathurins          | 06/12/1983         | Divers                     | 533                  | 633 909               | 24 220                | 658 129          |                         |                         |
| 39, rue Marbeuf                   | 06/01/1986         | Bureaux                    | 174                  | 595 313               | 9 360                 | 604 673          |                         |                         |
| 4, rue de Castellane              | 01/01/1999         | Bureaux                    | 480                  | 2 037 045             |                       | 2 037 045        |                         |                         |
| 40, rue des Mathurins             | 06/12/1983         | Commerces                  | 403                  | 373 500               | 23 980                | 397 480          |                         |                         |
| 40, rue des Mathurins             | 03/09/1986         | Bureaux                    | 566                  | 667 314               |                       | 667 314          |                         |                         |
| 42, rue de Lisbonne               | 01/03/1977         | Bureaux                    | 371                  | 307 484               | 103 497               | 410 981          |                         |                         |
| 5, rue de la Renaissance          | 01/04/1985         | Bureaux                    | 132                  | 296 729               | 37 500                | 334 230          |                         |                         |
| 66, rue de Rome                   | 15/07/1987         | Bureaux                    | 399                  | 1 433 021             | 122 925               | 1 555 945        |                         |                         |
| 8, rue la Boétie                  | 31/12/1999         | Bureaux                    | 205                  | 419 235               | 52 565                | 471 800          |                         |                         |
| 153, rue de Rome                  | 27/12/1989         | Bureaux                    | 378                  | 1 625 113             | 79 755                | 1 704 868        |                         |                         |
| <b>9<sup>ème</sup> arrondt</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 20 bis, rue Lafayette ***         | 01/01/1980         | Bureaux                    | 1335                 | 2 038 723             | 89 010                | 2 127 732        |                         |                         |
| <b>10<sup>ème</sup> arrondt</b>   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 44, quai de Jemmapes              | 01/01/2011         | Bureaux                    | 793                  | 3 300 000             | 169 000               | 3 469 000        |                         |                         |
| <b>11<sup>ème</sup> arrondt</b>   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 88, rue de la Roquette            | 01/02/1981         | Entrepôts-Activités        | 1566                 | 739 378               |                       | 739 378          |                         |                         |
| <b>13<sup>ème</sup> arrondt</b>   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 83-85, rue de Patay               | 01/01/2011         | Bureaux                    | 2117                 | 12 000 000            |                       | 12 000 000       |                         |                         |
| <b>14<sup>ème</sup> arrondt</b>   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 2/14, rue Ferrus                  | 01/12/1979         | Bureaux                    | 2024                 | 1 407 856             | 83 963                | 1 491 820        |                         |                         |
| 15-19, rue de Niepce              | 01/01/2011         | Commerce                   | 522                  | 1 250 000             |                       | 1 250 000        |                         |                         |
| <b>15<sup>ème</sup> arrondt</b>   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 1, place Cambronne                | 13/06/1990         | Commerces                  | 217                  | 1 085 634             |                       | 1 085 634        |                         |                         |
| 101/103, avenue Félix Faure       | 01/12/1985         | Bureaux                    | 380                  | 598 941               |                       | 598 941          |                         |                         |
| 110, boulevard de Grenelle        | 01/12/1988         | Bureaux                    | 220                  | 810 163               |                       | 810 163          |                         |                         |
| 12/14, rue de l'Eglise            | 07/05/1985         | Bureaux                    | 273                  | 644 783               |                       | 644 783          |                         |                         |

(\*) Immeubles cédés en 2012 - (\*\*) Immeubles acquis en 2012 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision

| Situation de l'immeuble               | Date d'acquisition | Nature de l'investissement | Surface en m² utiles | Prix de revient HT-HF | Travaux d'aménagement | Valeur comptable | Valeur d'expertise 2011 | Valeur d'expertise 2012 |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 18, rue Leriche                       | 29/06/1990         | Bureaux                    | 516                  | 2 553 956             | 102 034               | 2 655 990        |                         |                         |
| 201/203, rue de Vaugirard             | 01/03/1977         | Bureaux                    | 1359                 | 1 232 550             | 27 265                | 1 259 815        |                         |                         |
| 36/38, avenue Emile Zola              | 10/05/1990         | Commerces                  | 205                  | 1 097 633             |                       | 1 097 633        |                         |                         |
| 45, rue de Lourmel                    | 01/01/1984         | Bureaux                    | 468                  | 644 859               | 20 098                | 664 957          |                         |                         |
| 2-2 bis, Villa Thoréton               | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1584                 | 9 000 000             |                       | 9 000 000        |                         |                         |
| <b>16<sup>ème</sup> arrondt</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 11 bis, rue de Magdebourg             | 01/12/1992         | Parking                    | 0                    | 1 981 837             |                       | 1 981 837        |                         |                         |
| 14, rue de Magdebourg                 | 01/09/1988         | Bureaux                    | 190                  | 1 086 870             | 5 440                 | 1 092 310        |                         |                         |
| 140/146, avenue Victor Hugo           | 09/11/1988         | Commerces                  | 45                   | 381 123               |                       | 381 123          |                         |                         |
| 193, avenue de Versailles             | 01/10/1978         | Commerces                  | 123                  | 62 504                |                       | 62 504           |                         |                         |
| 13/15, rue des Sablons                | 01/05/1985         | Bureaux                    | 551                  | 1 241 551             | 123 905               | 1 365 456        |                         |                         |
| 22, rue Auguste Vacquerie             | 01/07/1984         | Bureaux                    | 241                  | 704 289               | 15 728                | 720 016          |                         |                         |
| 23, avenue Marceau                    | 01/03/1979         | Commerces                  | 210                  | 180 652               | 22 867                | 203 519          |                         |                         |
| 25, avenue Marceau                    | 01/10/1978         | Bureaux                    | 1532                 | 2 119 009             | 691 536               | 2 810 545        |                         |                         |
| 37, avenue d'Iéna                     | 01/11/1986         | Bureaux                    | 400                  | 1 966 592             | 70 950                | 2 037 542        |                         |                         |
| 53, avenue Victor Hugo                | 01/01/1982         | Bureaux                    | 355                  | 617 419               |                       | 617 419          |                         |                         |
| 2/4, rue Louis David                  | 23/10/2002         | Bureaux                    | 1451                 | 7 433 446             | 288 694               | 7 722 140        |                         |                         |
| 15, rue des Sablons                   | 01/01/2011         | Bureaux                    | 545                  | 4 100 000             |                       | 4 100 000        |                         |                         |
| <b>17<sup>ème</sup> arrondt</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 1/3, rue Vernier                      | 01/05/1976         | Bureaux                    | 3179                 | 3 041 080             |                       | 3 041 080        |                         |                         |
| 32, rue d'Armaillé                    | 01/10/1984         | Bureaux                    | 469                  | 1 494 000             | 90 000                | 1 584 000        |                         |                         |
| 36/38, rue des Renaudes               | 01/05/1981         | Commerces                  | 356                  | 228 674               |                       | 228 674          |                         |                         |
| 40 bis, rue Cardinet                  | 01/12/1977         | Bureaux                    | 245                  | 278 547               | 2 836                 | 281 383          |                         |                         |
| 5, rue Cernuschi                      | 14/06/1989         | Bureaux                    | 488                  | 3 139 230             | 46 820                | 3 186 050        |                         |                         |
| <b>19<sup>ème</sup> arrondt</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 118, avenue Jean Jaurès*              | 01/12/1980         | Commerces                  | 390                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| <b>TOTAL PARIS</b>                    |                    |                            | 36 824               | 102 982 712           | 3 840 126             | 106 822 838      | 231 001 000             | 230 905 000             |
| <b>RÉGION PARISIENNE</b>              |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| <b>78 - JOUY-EN-JOSAS</b>             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 5/5 bis, rue du Petit Robinson        | 01/06/1988         | Bureaux                    | 2193                 | 4 807 573             | 440 680               | 5 248 253        |                         |                         |
| <b>78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 3, avenue des Ormeaux                 | 14/05/1987         | Entrepôts - Habitations    | 4920                 | 4 798 578             | 247 621               | 5 046 199        |                         |                         |
| <b>78 - SAINT GERMAIN EN LAYE</b>     |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 20 quater, rue Schnapper              | 01/06/1987         | Bureaux                    | 2084                 | 3 807 707             | 38 475                | 3 846 182        |                         |                         |
| <b>78 - TRAPPES</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Miniparc du Manet                     | 10/07/1991         | Bureaux                    | 1393                 | 1 629 975             |                       | 1 629 975        |                         |                         |
| <b>78 - VELIZY</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 31, avenue de l'Europe***             | 30/05/1986         | Bureaux                    | 516                  | 967 518               | 50 636                | 1 018 154        |                         |                         |
| Av. Morane Saulnier - Le Nungesser*** | 18/11/1987         | Bureaux                    | 1531                 | 3 030 048             | 21 701                | 3 051 750        |                         |                         |
| <b>78 - VERSAILLES</b>                |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 45, rue Carnot                        | 02/04/1990         | Commerces                  | 648                  | 1 978 199             | 533 245               | 2 511 444        |                         |                         |
| 53/55, rue de la Paroisse             | 23/07/1987         | Habitations-Commerces      | 2001                 | 1 698 226             |                       | 1 698 226        |                         |                         |
| 98, boulevard de la Reine             | 08/04/1987         | Bureaux                    | 283                  | 625 041               |                       | 625 041          |                         |                         |
| 45, rue Carnot                        | 01/01/2011         | Commerces                  | 90                   | 400 000               |                       | 400 000          |                         |                         |

(\*) Immeubles cédés en 2012 - (\*\*) Immeubles acquis en 2012 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision



| Situation de l'immeuble                | Date d'acquisition | Nature de l'investissement | Surface en m² utiles | Prix de revient HT-HF | Travaux d'aménagement | Valeur comptable | Valeur d'expertise 2011 | Valeur d'expertise 2012 |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>78 - VIROFLAY</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 80/88, avenue du Général Leclerc ***   | 03/05/1990         | Bureaux                    | 674                  | 1 408 731             |                       | 1 408 731        |                         |                         |
| <b>91 - BOUSSY SAINT ANTOINE</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 2, rue de la Marnière - Val d'Yerres 2 | 01/01/2011         | Commerces                  | 752                  | 999 999               |                       | 999 999          |                         |                         |
| <b>91 - BIEVRES</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Route de Gizy                          | 01/06/1988         | Bureaux                    | 1951                 | 2 959 507             | 65 591                | 3 025 098        |                         |                         |
| <b>91 - MASSY</b>                      |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Le Noyer Lambert                       | 04/12/1990         | Commerces                  | 2195                 | 2 147 284             | 30 506                | 2 177 790        |                         |                         |
| <b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 25, rue de Sèvres                      | 27/03/1991         | Bureaux                    | 245                  | 1 043 651             | 7 170                 | 1 050 821        |                         |                         |
| 35/37, rue Gallieni ***                | 27/09/1984         | Bureaux                    | 181                  | 350 633               |                       | 350 633          |                         |                         |
| 110/112, boulevard Jean Jaurès         | 01/05/1994         | Bureaux                    | 1073                 | 3 000 197             | 266 129               | 3 266 326        |                         |                         |
| 91, rue Gallieni                       | 09/10/1986         | Commerces                  | 543                  | 603 698               |                       | 603 698          |                         |                         |
| 103/136, rue de Silly ***              | 31/03/1989         | Bureaux                    | 1694                 | 6 466 244             | 331 379               | 6 797 622        |                         |                         |
| 129, rue d'Aguesseau                   | 17/03/2003         | Bureaux                    | 3812                 | 17 600 000            | 9 000                 | 17 609 000       |                         |                         |
| 64-66, rue Escudier                    | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1809                 | 7 636 768             | 195 932               | 7 832 700        |                         |                         |
| 49, rue de Billancourt                 | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1661                 | 6 021 368             | 636 882               | 6 658 250        |                         |                         |
| 50/52, rue Reinhardt                   | 31/03/2011         | Bureaux                    | 1085                 | 4 950 000             |                       | 4 950 000        |                         |                         |
| <b>92 - CHATENAY-MALABRY</b>           |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 67/71, rue Jean Longuet                | 01/05/1977         | Habitations-commerces      | 2507                 | 783 643               | 421 422               | 1 205 065        |                         |                         |
| <b>92 - CLICHY</b>                     |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 33, rue de Neuilly                     | 06/04/1989         | Bureaux                    | 546                  | 1 168 637             | 79 555                | 1 248 192        |                         |                         |
| 33, rue de Neuilly ***                 | 29/06/1990         | Commerces                  | 112                  | 345 190               |                       | 345 190          |                         |                         |
| 6, rue des Bateliers                   | 15/01/1988         | Bureaux                    | 1155                 | 1 779 571             | 203 490               | 1 983 061        |                         |                         |
| <b>92 - COURBEVOIE</b>                 |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 52/54, rue du Capitaine Guynemer       | 17/07/1990         | Bureaux - activités        | 2221                 | 7 346 471             |                       | 7 346 471        |                         |                         |
| 2, av. Georges Clémenceau              | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1972                 | 6 500 001             | 172 885               | 6 672 886        |                         |                         |
| <b>92 - ISSY-LES-MOULINEAUX</b>        |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 141, avenue de Verdun ***              | 30/07/1987         | Bureaux                    | 562                  | 970 454               | 8 026                 | 978 481          |                         |                         |
| <b>92 - LEVALLOIS-PERRET</b>           |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 15/17, rue Rivay                       | 05/01/1987         | Bureaux                    | 505                  | 968 190               | 43 556                | 1 011 746        |                         |                         |
| 16, rue Anatole France                 | 21/06/1988         | Bureaux                    | 872                  | 3 659 434             | 95 215                | 3 754 649        |                         |                         |
| 16, rue Antonin Raynaud                | 30/09/1987         | Bureaux                    | 1349                 | 3 508 636             | 380 598               | 3 889 234        |                         |                         |
| 38, rue de Villiers                    | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1890                 | 8 433 075             | 427 813               | 8 860 888        |                         |                         |
| <b>92 - MALAKOFF</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 75, rue Guy Mocquet ***                | 13/11/1990         | Bureaux                    | 464                  | 1 472 736             | 6 050                 | 1 478 786        |                         |                         |
| <b>92 - MEUDON</b>                     |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 4-8, av. du Maréchal Juin              | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3730                 | 7 700 000             |                       | 7 700 000        |                         |                         |
| <b>92 - MONTROUGE</b>                  |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 5/9, rue Delerue                       | 30/06/1989         | Bureaux                    | 1189                 | 1 684 245             | 268 840               | 1 953 085        |                         |                         |
| <b>92 - NANTERRE</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 126, avenue Georges Clémenceau         | 27/03/1990         | Bureaux                    | 1381                 | 2 269 966             |                       | 2 269 966        |                         |                         |
| <b>92 - NEUILLY SUR SEINE</b>          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 173, avenue Achille Peretti            | 23/12/2003         | Bureaux                    | 1239                 | 6 520 000             | 521 614               | 7 041 614        |                         |                         |
| 195, avenue du Général de Gaulle       | 15/02/2005         | Bureaux                    | 1769                 | 7 372 000             | 132 971               | 7 504 971        |                         |                         |
| <b>92 - PUTEAUX</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 3, rue Bellini                         | 30/09/1988         | Bureaux                    | 1895                 | 4 959 193             |                       | 4 959 193        |                         |                         |

(\*) Immeubles cédés en 2012 - (\*\*) Immeubles acquis en 2012 - (\*\*\*) Immeubles détenus en indivision

| Situation de l'immeuble              | Date d'acquisition | Nature de l'investissement | Surface en m² utiles | Prix de revient HT-HF | Travaux d'aménagement | Valeur comptable   | Valeur d'expertise 2011 | Valeur d'expertise 2012 |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>92 - SEVRES</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 6-8, av. de la Cristallerie          | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3510                 | 10 500 000            |                       | 10 500 000         |                         |                         |
| <b>92 - SURESNES</b>                 |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 38, boulevard Henri Sellier          | 01/12/1991         | Bureaux                    | 1369                 | 4 542 981             |                       | 4 542 981          |                         |                         |
| <b>93 - BAGNOLET</b>                 |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 1, rue Jean Lolive                   | 01/01/2011         | Entrepôt - Activités       | 4591                 | 2 199 099             | 900 900               | 3 099 999          |                         |                         |
| <b>93 - PANTIN</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 5/13, rue Auger                      | 01/12/1989         | Bureaux                    | 3522                 | 6 851 400             |                       | 6 851 400          |                         |                         |
| <b>94 - CACHAN</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 8, rue François Delage               | 01/07/1991         | Bureaux                    | 1865                 | 3 538 148             | 26 230                | 3 564 378          |                         |                         |
| <b>94 - FONTENAY-SOUS-BOIS</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 16, avenue des Olympiades ***        | 26/12/1990         | Bureaux                    | 1702                 | 4 386 839             | 539 446               | 4 926 284          |                         |                         |
| <b>94 - LE KREMLIN-BICETRE</b>       |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 21, avenue Eugène Thomas ***         | 01/04/1990         | Divers                     | 3001                 | 5 326 576             |                       | 5 326 576          |                         |                         |
| <b>94 - ORLY</b>                     |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 2/10, rue des Oliviers               | 01/06/1994         | Entrepôts - Activités      | 10772                | 10 296 681            | 1 594 676             | 11 891 357         |                         |                         |
| <b>94 - VINCENNES</b>                |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 4, avenue de Paris                   | 01/03/1982         | Bureaux                    | 1084                 | 1 085 795             | 64 648                | 1 150 443          |                         |                         |
| <b>94 - CRÉTEIL</b>                  |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 2-10, rue Claude Nicolas Ledoux **   | 30/12/2012         | Bureaux                    | 5728                 | 15 184 000            |                       | 15 184 000         |                         |                         |
| <b>95 - CERGY</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Le Galien - 1, rue des chauffours    | 01/01/2011         | Bureaux                    | 7728                 | 8 886 913             | 3 198 425             | 12 085 337         |                         |                         |
| <b>TOTAL REGION PARISIENNE</b>       |                    |                            | <b>103 564</b>       | <b>219 170 817</b>    | <b>11 961 305</b>     | <b>231 132 122</b> | <b>247 989 442</b>      |                         |
| <b>PROVINCE</b>                      |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| <b>AIX EN PROVENCE (13)</b>          |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 450, av. Galilée -Parc de la Duranne | 01/01/2011         | Bureaux                    | 2141                 | 5 900 000             |                       | 5 900 000          |                         |                         |
| <b>ANDELNANS (BELFORT) (90)</b>      |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Route de Montbéliard                 | 01/01/2011         | Commerces                  | 793                  | 1 150 000             |                       | 1 150 000          |                         |                         |
| <b>AVIGNON (84)</b>                  |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Zac du pôle technologique            | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1179                 | 2 230 000             |                       | 2 230 000          |                         |                         |
| Zac du pôle technologique            | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1200                 | 2 200 000             |                       | 2 200 000          |                         |                         |
| <b>EPINAL (88)</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Allée des Erables                    | 01/06/1988         | Bureaux                    | 1569                 | 1 573 274             |                       | 1 573 274          |                         |                         |
| <b>LYON (69)</b>                     |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 20, place Louis Pradel - Le Cesar    | 26/07/2006         | Bureaux - Commerces        | 3626                 | 7 897 198             | 2 800                 | 7 899 998          |                         |                         |
| <b>DUNKERQUE (59)</b>                |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 36, av. Jean Monet                   | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1263                 | 2 050 000             |                       | 2 050 000          |                         |                         |
| <b>LA MADELEINE (59)</b>             |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 1, rue des promenades                | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3199                 | 4 250 000             |                       | 4 250 000          |                         |                         |
| <b>LILLE (59)</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 1, place Mendès France               | 01/01/2011         | Bureaux                    | 2793                 | 3 550 000             | 21 400                | 3 571 400          |                         |                         |
| <b>MARCO EN BAROEUL (59)</b>         |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Rue des Verts Prés ***               | 15/03/1990         | Bureaux                    | 990                  | 883 442               |                       | 883 442            |                         |                         |
| <b>WATTRELOS (59)</b>                |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 9003, rue Paul Cézanne               | 01/01/2011         | Commerces                  | 1178                 | 600 000               |                       | 600 000            |                         |                         |

(\*) Immeubles cédés en 2012 - (\*\*) Immeubles acquis en 2012 - (\*\*\*) Immeubles détenus 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 | Travaux d'aménagement | Valeur comptable   | Valeur d'expertise 2011 | Valeur d'expertise 2012 |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>MORZINE (74)</b>                        |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| Le Kouria - Avoriaz *                      | 19/11/1987         | Habitations                | 1477                             |                       |                       | *                  |                         |                         |
| <b>MULHOUSE (68)</b>                       |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| Cours des Maréchaux ***                    | 01/01/2011         | Commerces                  | 1462                             | 6 325 000             |                       | 6 325 000          |                         |                         |
| <b>NANTES (44)</b>                         |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 11, rue Scribe                             | 01/06/1989         | Commerces                  | 588                              | 2 092 603             | 352 340               | 2 444 943          |                         |                         |
| 20, passage Crébillon                      | 11/01/2008         | Commerces                  | 357                              | 800 000               |                       | 800 000            |                         |                         |
| 21/27, square Lapérouse                    | 01/12/1981         | Bureaux                    | 308                              | 181 414               |                       | 181 414            |                         |                         |
| <b>CALAIS (62)</b>                         |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| Rue Descartes                              | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1553                             | 2 850 000             |                       | 2 850 000          |                         |                         |
| <b>CHARTRES (28)</b>                       |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 16, rue des fileurs                        | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3482                             | 2 500 000             |                       | 2 500 000          |                         |                         |
| <b>STRASBOURG (67)</b>                     |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 3, rue d'Austerlitz                        | 28/07/1994         | Commerces                  | 581                              | 533 038               |                       | 533 038            |                         |                         |
| <b>SCHILTIGHEIM (67)</b>                   |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 1A, rue René Laennec                       | 01/01/2011         | Entrepôt - Activités       | 5463                             | 4 000 000             |                       | 4 000 000          |                         |                         |
| <b>VALBONNE (06)</b>                       |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| Sophia Antipolis<br>930, route des Dolines | 01/02/1987         | Bureaux                    | 2141                             | 1 702 093             |                       | 1 702 093          |                         |                         |
| <b>LOOS LEZ LILLE (59)</b>                 |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 220, avenue de la Recherche                | 04/11/2010         | Bureaux                    | 11741                            | 27 484 600            |                       | 27 484 600         |                         |                         |
| <b>TONNAY CHARENTE (17)</b>                |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| Lieu dit La Fraternité                     | 02/01/2011         | Commerce                   | 7972                             | 2 614 981             | 1 199 589             | 3 814 570          |                         |                         |
| Lieu dit La Fraternité 2                   | 01/01/2011         | Commerce                   | 9070                             | 680 000               |                       | 680 000            |                         |                         |
| <b>PONT SAINTE MARIE (10)</b>              |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 35, rue Danton                             | 01/01/2011         | Entrepôt                   | 35199                            | 8 281 779             | 4 672 278             | 12 954 056         |                         |                         |
| 35, rue Danton                             | 01/01/2011         | Bureaux                    | *                                | 2 220 000             | 4 012                 | 2 224 012          |                         |                         |
| 10, rue Marc Verdier                       | 01/01/2011         | Commerces                  | 1000                             | 480 000               |                       | 480 000            |                         |                         |
| <b>ST AMAND MONTROND (18)</b>              |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| Avenue du Général de Gaulle                | 01/01/2011         | Commerces                  | 5487                             | 4 550 000             | 31 515                | 4 581 515          |                         |                         |
| <b>ST JACQUES DE LA LANDE (35)</b>         |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 5, rue des Patis des Couasnes              | 01/01/2011         | Bureaux - Entrepôts        | 2563                             | 2 432 147             | 17 853                | 2 450 000          |                         |                         |
| <b>MONTPELLIER (34)</b>                    |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 91, avenue du Pont Juvenal                 | 01/01/2011         | Commerce                   | 98                               | 169 713               |                       | 169 713            |                         |                         |
| <b>TOTAL PROVINCE</b>                      |                    |                            | <b>101 403</b>                   | <b>102 181 283</b>    | <b>6 301 786</b>      | <b>108 483 069</b> | <b>115 263 349</b>      | <b>109 640 000</b>      |
| <b>TOTAL GENERAL ACQUISITIONS</b>          |                    |                            | <b>241 791</b>                   | <b>424 334 812</b>    | <b>22 103 217</b>     | <b>446 438 029</b> | <b>594 253 791</b>      | <b>605 166 340</b>      |
| <b>ANTIBES (06)</b>                        |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| First Avenue                               | 07/07/2011         | Commerce                   | 216                              | 36 717                |                       | 36 717             |                         |                         |
| <b>AIX-EN-PROVENCE (13)</b>                |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 450, av. Galilée - Parc de la Duranne **   | 31/05/2012         | Bureaux                    | 7915                             | 16 790 000            |                       | 16 790 000         |                         |                         |
| <b>BORDEAUX-MERIGNAC (33)</b>              |                    |                            |                                  |                       |                       |                    |                         |                         |
| 3, impasse Rudolph Diesel ****             | 27/11/2012         | Bureaux                    | 2273                             | 4 538 780             |                       | 4 538 780          |                         |                         |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS EN COURS</b>         |                    |                            | <b>10 404</b>                    | <b>21 365 497</b>     |                       | <b>21 365 497</b>  | <b>36 717</b>           | <b>21 105 717</b>       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       |                    |                            | <b>252 195</b>                   | <b>445 700 309</b>    | <b>22 103 217</b>     | <b>467 803 526</b> | <b>594 290 508</b>      | <b>626 272 057</b>      |

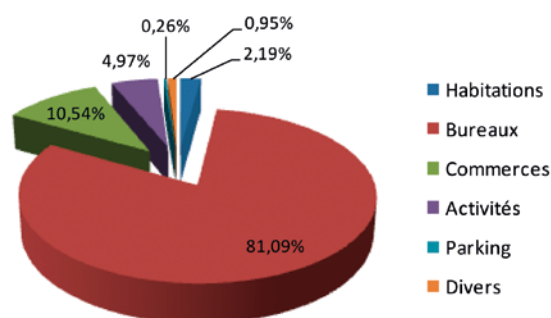
\* Immeubles cédés en 2012 - \*\* Immeuble acquis en 2012 - \*\*\* Immeubles détenus en indivision - \*\*\*\* Immeuble acquis en VEFA non encore livré.

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2012 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 626 272 057,20 €)

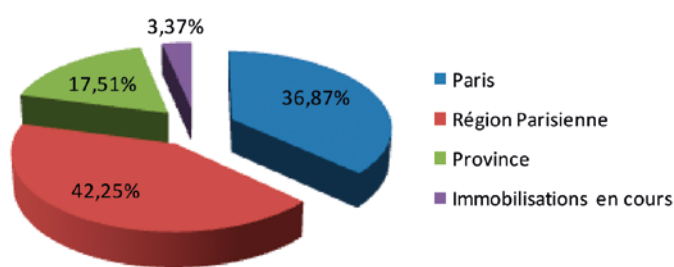
|                          | Habitations  | Bureaux       | Commerces     | Activités    | Parkings     | Divers       | Total       |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Paris                    | 0,94%        | 31,08%        | 4,49%         | 0%           | 0,26%        | 0,11%        | 36,87%      |
| Région Parisienne        | 1,25%        | 35,20%        | 2,29%         | 2,67%        |              | 0,84%        | 42,25%      |
| Province                 | 0%           | 11,45%        | 3,75%         | 2,30%        |              |              | 17,51%      |
| Immobilisations en cours | 0%           | 3,36%         | 0,01%         |              |              |              | 3,37%       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>     | <b>2,19%</b> | <b>81,09%</b> | <b>10,54%</b> | <b>4,97%</b> | <b>0,26%</b> | <b>0,95%</b> | <b>100%</b> |

|                          | Habitations       | Bureaux            | Commerces         | Activités         | Parkings         | Divers           | Total              |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Paris                    | 5 881 000         | 194 616 000        | 28 123 000        | 0                 | 1 610 000        | 675 000          | 230 905 000        |
| Région Parisienne        | 7 818 000         | 220 447 840        | 14 355 500        | 16 750 000        |                  | 5 250 000        | 264 621 340        |
| Province                 | 0                 | 71 723 000         | 23 515 000        | 14 402 000        |                  |                  | 109 640 000        |
| Immobilisations en cours |                   | 21 069 000         | 36 717            |                   |                  |                  | 21 105 717         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>     | <b>13 699 000</b> | <b>507 855 840</b> | <b>66 030 217</b> | <b>31 152 000</b> | <b>1 610 000</b> | <b>5 925 000</b> | <b>626 272 057</b> |

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2012

| RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS   | Valeurs comptables 2012 | Valeurs estimées 2012 | Valeurs comptables 2011 | Valeurs estimées 2011 |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> |                         |                       |                         |                       |
| Habitations                                | 4 160 454,06            | 13 699 000,00         | 6 670 173,19            | 18 105 000,00         |
| Bureaux                                    | 354 409 634,33          | 478 056 840,00        | 338 781 304,43          | 461 391 752,00        |
| Commerces                                  | 40 419 704,65           | 65 993 500,00         | 40 156 878,55           | 67 039 551,00         |
| Entrepôts-Activités                        | 38 382 907,08           | 31 152 000,00         | 38 311 235              | 31 730 000,00         |
| Parkings                                   | 1 981 837,22            | 1 860 000,00          | 1 981 837,22            | 1 677 775,00          |
| Divers                                     | 5 591 671,72            | 5 925 000,00          | 5 591 671,72            | 5 740 000,00          |
| Immobilisations en cours                   | 21 365 497,20           | 21 105 717,20         | 206 430,20              | 206 430,20            |
| <b>CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI</b>         |                         |                       |                         |                       |
| Bureaux                                    | 1 491 819,96            | 8 480 000,00          | 1 511 385,44            | 8 400 000,00          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       | <b>467 803 526,22</b>   | <b>626 272 057,20</b> | <b>433 210 915,75</b>   | <b>594 290 508,20</b> |

Les immobilisations en cours correspondent aux locaux acquis en VEFA à Aix La Duranne, Bordeaux Mérignac et à Antibes, non encore livrés.



## Gestion des immeubles

Le taux de facturation ou taux d'occupation financier (T.O.F.) a enregistré une baisse, passant de 94,38 % à 90,55 %, 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.

La masse des loyers encaissés en 2012 s'élève à 41 995 987,23 €, à comparer à 43 656 661,02 € en 2011 (pro-forma compte tenu de la fusion intervenue en 2011 avec Allianz Pierre Valor et Distripierre).

Cette baisse du niveau des revenus locatifs (- 1,661 M€, soit - 3,80 %) s'explique principalement par les facteurs négatifs suivants :

- la baisse du taux d'occupation financier pour environ 1,74 M€,
- la baisse des loyers et les aménagements consentis lors de la renégociation de baux arrivant à terme ou d'entrée dans les lieux pour 0,76 M€,
- les cessions intervenues dans l'année pour 0,43 M€.

L'effet des indices sur la variation des loyers exerce un effet positif, à hauteur d'1,27 M€, qui ne compense qu'en partie les facteurs de baisse.

L'activité de location, renouvellement des baux, et suivi de gestion a été particulièrement intense, avec une attention renforcée aux diagnostics de sécurité.

### Relocations :

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

| Adresse                                                | Surface                       |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Zac du pôle technologique – Avignon                    | 1 180 m <sup>2</sup>          |
| 1, rue des promenades – La Madeleine                   | 92 m <sup>2</sup>             |
| 141 rue de Verdun – Issy les Moulineaux                | 54 m <sup>2</sup>             |
| 5, rue du Petit Robinson – Jouy en Josas               | 173 m <sup>2</sup>            |
| 38, rue des Mathurins – Paris 8 <sup>ème</sup>         | 655 m <sup>2</sup>            |
| 2, boulevard Clémenceau - Courbevoie                   | 1 794 m <sup>2</sup>          |
| Avenue du Général de Gaulle – Saint Amand Montrond     | 1 410 m <sup>2</sup>          |
| 1A, rue Laennec – Schiltigheim                         | 5 463 m <sup>2</sup>          |
| 75, rue Guy Mocquet – Malakoff                         | 94,5 m <sup>2</sup>           |
| 1, rue Jean Lolive - Bagnolet                          | 4 826 m <sup>2</sup>          |
| 38, rue de Villiers – Levallois-Perret                 | 295 m <sup>2</sup>            |
| 25, rue du Louvre – Paris 1 <sup>er</sup>              | 343 m <sup>2</sup>            |
| 4, rue du Maréchal Juin – Meudon                       | 3 924 m <sup>2</sup>          |
| 16, rue Antonin Raynaud – Levallois-Perret             | 124 m <sup>2</sup>            |
| 2, boulevard Clémenceau – Courbevoie                   | 178 m <sup>2</sup>            |
| 1, rue des promenades – La Madeleine                   | 651 m <sup>2</sup>            |
| 25, rue du Louvre – Paris 1 <sup>er</sup>              | 223 m <sup>2</sup>            |
| 49, rue de Billancourt – Boulogne                      | 259 m <sup>2</sup>            |
| Lieu dit « La Fraternité » - Tonnay Charente           | 282 m <sup>2</sup>            |
| 67, rue Jean Longuet – Chatenay Malabry                | 64,1 m <sup>2</sup>           |
| 2/4, rue Louis David – Paris 16 <sup>ème</sup>         | 363 m <sup>2</sup>            |
| 20, avenue Franklin Roosevelt – Paris 8 <sup>ème</sup> | 58 m <sup>2</sup>             |
| 35, rue Danton – Pont Sainte Marie                     | 102 m <sup>2</sup>            |
| 91, avenue du Pont Juvenal – Montpellier               | 101 m <sup>2</sup>            |
| 4, avenue de Paris - Vincennes                         | 145 m <sup>2</sup>            |
| 5, rue de la Renaissance – Paris 8 <sup>ème</sup>      | 120 m <sup>2</sup>            |
| 174, boulevard Haussmann – Paris 8 <sup>ème</sup>      | 306 m <sup>2</sup>            |
| 49, rue de Billancourt – Boulogne                      | 275 m <sup>2</sup>            |
| 40 bis, rue Cardinet – Paris 17 <sup>ème</sup>         | 220 m <sup>2</sup>            |
| 20, place Tolozan – Lyon                               | 200 m <sup>2</sup>            |
| 38, rue de Villiers – Levallois Perret                 | 173 m <sup>2</sup>            |
| 20 quater, rue Schnapper – Saint Germain en Laye       | 542 m <sup>2</sup>            |
| Cour des Maréchaux - Mulhouse                          | 58 m <sup>2</sup>             |
| <b>Soit au total 33 immeubles pour un total de :</b>   | <b>24 747,6 m<sup>2</sup></b> |

## Vacances d'immeubles :

Les locaux suivants étaient vacants au 31/12/2012 :

| Adresse                                                   | Surface                    | Commentaire |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| <b>En cours de vente au 31/12</b>                         |                            |             |
| 101/103, avenue Félix Faure - Paris 15 <sup>ème</sup>     | 380 m <sup>2</sup>         |             |
| 9003, rue Paul Cézanne - Wattrelos                        | 1 178 m <sup>2</sup>       |             |
| 5, rue des Patis des Couasnes - Saint-Jacques-de-la-Lande | 2 563 m <sup>2</sup>       |             |
| <b>Total des surfaces en cours de vente au 31/12</b>      | <b>4 121 m<sup>2</sup></b> |             |

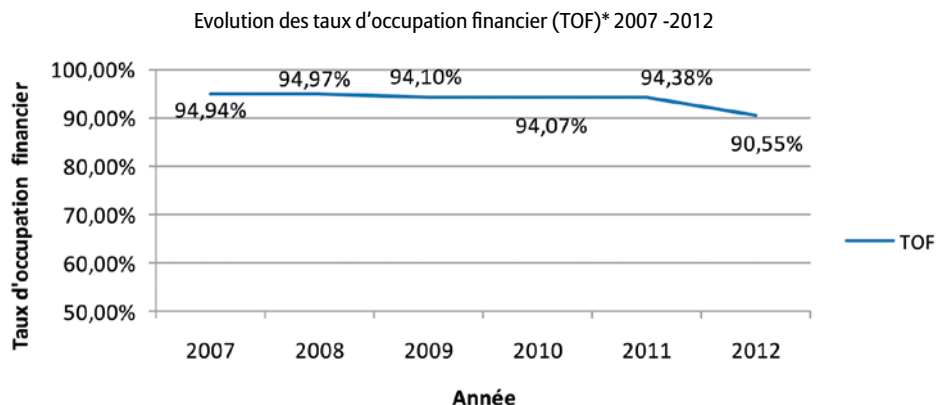
|                                                           |                             |  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|--|
| <b>En cours de travaux de rénovation au 31/12*</b>        |                             |  |
| 183, rue du Faubourg Saint Honoré - Paris 1 <sup>er</sup> | 56 m <sup>2</sup>           |  |
| 38/40, rue des Mathurins - Paris 8 <sup>ème</sup>         | 60 m <sup>2</sup>           |  |
| 39, rue Marbeuf - Paris 8 <sup>ème</sup>                  | 174 m <sup>2</sup>          |  |
| 44, quai de Jemmapes - Paris 10 <sup>ème</sup>            | 793 m <sup>2</sup>          |  |
| 45, rue de Lourmel - Paris 15 <sup>ème</sup>              | 468 m <sup>2</sup>          |  |
| 22, rue Auguste Vacquerie - Paris 16 <sup>ème</sup>       | 241 m <sup>2</sup>          |  |
| 25, avenue Marceau - Paris 16 <sup>ème</sup>              | 1532 m <sup>2</sup>         |  |
| 195, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine         | 662 m <sup>2</sup>          |  |
| 2-10, rue des Oliviers - Orly                             | 10 600 m <sup>2</sup>       |  |
| 20, place Louis Pradel - Lyon                             | 448 m <sup>2</sup>          |  |
| <b>Total des surfaces en cours de rénovation au 31/12</b> | <b>15 034 m<sup>2</sup></b> |  |

|                                                                       |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>En cours de commercialisation au 31/12</b>                         |                             |                             |
| 20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8 <sup>ème</sup>                | 172 m <sup>2</sup>          | En l'état                   |
| 20 quater, rue Schnapper - Saint Germain-en-Laye                      | 395 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 8, avenue Morane Saulnier - Vélizy** (67% dans une indivision)        | 318 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 80, avenue du Général Leclerc - Viroflay                              | 259 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 5, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas                              | 1 007 m <sup>2</sup>        | En l'état                   |
| 4, route de Gizey - Bièvres                                           | 593 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| Le Noyer Lambert - Massy                                              | 393 m <sup>2</sup>          | En l'état                   |
| 31/ 33, rue de Neuilly - Clichy ** (50% dans une indivision)          | 93 m <sup>2</sup>           | Rénovation achevée          |
| 52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie                         | 1 187 m <sup>2</sup>        | Rénovation achevée          |
| 75, rue Guy Mocquet - Malakoff ** (50% dans une indivision)           | 198 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 130, rue de Silly - Boulogne-Billancourt ** (25% dans une indivision) | 222 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 9 bis, rue Delerue - Montrouge                                        | 1 189 m <sup>2</sup>        | Rénovation achevée          |
| 38, rue de Villiers - Levallois-Perret                                | 311 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 16, rue Anatole France - Levallois-Perret                             | 821 m <sup>2</sup>          | En l'état                   |
| 38, boulevard Henri Sellier - Suresnes                                | 260 m <sup>2</sup>          | En l'état                   |
| 8, rue Delage - Cachan                                                | 138 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| 10, rue Verdier - Pont Sainte Marie                                   | 1 000 m <sup>2</sup>        | Local vide depuis l'origine |
| Lieu dit « La Fraternité » - Tonnay Charente                          | 2 903 m <sup>2</sup>        | En l'état                   |
| 1, rue des promenades - La Madeleine                                  | 601 m <sup>2</sup>          | En l'état                   |
| 1, place Mendès France - Lille                                        | 374 m <sup>2</sup>          | Rénovation achevée          |
| Cour des Maréchaux - Mulhouse ** (25% dans une indivision)            | 82 m <sup>2</sup>           | Rénovation achevée          |
| <b>Total des surfaces en cours de commercialisation au 31/12</b>      | <b>12 516 m<sup>2</sup></b> |                             |
| <b>Soit un total de surfaces vacantes, sur 34 immeubles de :</b>      | <b>31 671 m<sup>2</sup></b> |                             |

(\*) Les travaux portent sur la rénovation complète ou partielle, l'amélioration (ex: climatisation, isolation) et la mise aux normes (notamment de sécurité).

(\*\*) Immeuble détenu en indivision

## Evolution du taux d'occupation sur 5 ans



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

(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.

(ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les taux d'occupation financiers 2007 et 2008 excluent Allianz Pierre Valor puisque la SCPI était en phase de constitution.

A partir de 2009, les taux indiqués sont les taux pondérés des SCPI fusionnées Allianz Pierre-Distripiere-Allianz Pierre Valor.

Les grosses réparations ont principalement porté sur :

- les bureaux situés 25, rue Marceau à Paris 8<sup>ème</sup> : rénovation terminée pour un montant de 0,459 M€,
- la rénovation de plateaux de la rue Guynemer à Courbevoie s'est achevée en cours d'exercice (0,236 M€),
- la rénovation complète de l'immeuble de la rue Delerue à Montrouge, quitté par la société GEOS, avant sa relocation s'est poursuivie (0,101 M€), terminée,
- la rénovation de l'immeuble de la rue du Louvre, commencée en 2011 s'est achevée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 (0,324 M€ payés en 2012),
- l'installation d'un système de climatisation et la mise en conformité de l'immeuble situé 195 avenue Charles de Gaulle – Neuilly sur Seine suite au départ de deux locataires : 0,350 M€,
- les bureaux situés 44 quai de Jemmapes – Paris 10<sup>ème</sup> : rénovation en cours pour un montant de 0,283 M€ après le départ du locataire Aplitec en mai 2012,

- les entrepôts d'Orly, 2-10 rue des Oliviers : mise en conformité de la sécurité incendie pour 0,207 M€.

- démarrage sur l'immeuble de Lille, 1 place Mendès France, des travaux de sécurité incendie (0,153 M€).

- aménagements : Chatenay Malabry pour 0,152 M€

- rénovation complète rue Marbeuf à Paris 8<sup>ème</sup> pour 0,111 M€.

Votre Société a consacré 3,54 M€ aux travaux de grosses réparations et investi 2,2 M€ en dépenses d'amélioration du patrimoine, soit des dépenses totales de travaux de 5,7 M€.

Des travaux de reconstruction seront lancés en 2013 après l'incendie qui a ravagé les trois quarts des surfaces de la galerie commerciale des 11, rue Scribe et 20, rue Crébillon à Nantes (2.350 m<sup>2</sup>). La réouverture est envisagée en 2015.

La couverture d'assurance souscrite garantit la perte de loyers pendant 3 ans et le prix de reconstruction à l'identique.

## Provisions

### 1. Travaux :

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

|                                         | 2013               | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Dépenses de grosses réparations         | 6 056 595 €        | 6 421 795 €        | 6 591 935 €        | 5 996 298 €        | 4 619 155 €        |
| Travaux à enregistrer en immobilisation | 3 907 925 €        | 3 269 555 €        | 2 950 300 €        | 2 224 184 €        | 1 937 430 €        |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>9 964 520 €</b> | <b>9 691 350 €</b> | <b>9 542 235 €</b> | <b>8 220 482 €</b> | <b>6 556 585 €</b> |

La détermination de la provision pour grosses réparations est réalisée en fin de chaque année et validée par la Société de Gestion. La provision correspond au plus élevé des deux montants : soit la moyenne des travaux à réaliser sur les 5 prochains exercices, soit le montant des besoins de travaux de l'année 2013.

La moyenne des travaux à réaliser sur les cinq prochains exercices (2013-2017) ressort à 5 937 156 €, montant inférieur aux dépenses prévues en 2013. La provision pour grosses réparations s'élève ainsi à 6 056 595 € au 31/12/2012 contre 6 507 119 € au 31/12/2011 (diminution nette de la provision de 450 K€). A cet effet, une dotation de cette provision est constituée pour un montant de 3 088 866 € après une reprise de 3 539 390 € correspondant aux 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.

L'exercice 2012 se traduit par un coût net de 34 875,76 €, soit 0,08 % des loyers encaissés, résultant de :

Charges :

- dotations nouvelles pour 222 393,61 €,
- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 503 314,28 €

Produits :

- reprises de provisions de 690 832,13 € concernant des créances récupérées ou passées par pertes.

La nouvelle provision s'établit à 425 871,87 € (894 310,39 € au 31 décembre 2012), soit une baisse de 62,4 %.

## Procédures

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

## Autres revenus et charges

Les produits financiers augmentent de 378 542 à 401 360 euros du fait d'une trésorerie passagèrement plus élevée qu'en 2011 ; les taux de rémunération du marché sont demeurés très faibles. La société n'a pas subi de charge financière.

Les autres charges s'élèvent à 6 449 352 euros, en augmentation de 6 053 329 euros. Cette augmentation provient pour l'essentiel des commissions de souscription prélevées depuis la réouverture du

capital d'Allianz Pierre pour un montant de 5 648 935 euros, ainsi que des pertes irrécouvrables sur créances douteuses.

Les charges sur commissions de souscription sont contrebalancées par les produits exceptionnels qui passent de 763 616 à 6 017 495 euros (+ 688 %), ces produits correspondant au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription ainsi que des frais d'acquisition des immeubles et de divers frais de publicité légale.

## Résultat net

Compte tenu des dotations nettes aux provisions sur travaux et sur créances douteuses, l'ensemble des charges de la société représente 25,10% des revenus, niveau proche de celui de 2011 (25,8 %) ; ce niveau satisfaisant s'explique par une bonne maîtrise des charges

non récupérables sur les locataires et du coût des travaux de grosses réparations, et la modestie des nouvelles charges liées aux impayés.

Le résultat net en découlant s'élève à 31,81 millions d'euros, en diminution de 2,83 %, soit une baisse inférieure à celle des loyers.

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptables, 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<br>au 31/12/2012 | Montant par part<br>au 31/12/2012 | Rappel : montant par part<br>au 31/12/2011 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Valeur comptable des placements immobiliers | 461 746 931                     | 212,86                            | 209,20                                     |
| Valeur nette des autres actifs              | 27 747 836                      | 12,79                             | 10,06                                      |
| Valeur comptable                            | 489 494 767                     | 225,65                            | 219,26                                     |
| Valeur vénale hors droits hors taxes        | 626 272 057                     | 288,70                            | 291,37                                     |
| Valeur nette des autres actifs              | 27 747 836                      | 12,79                             | 10,06                                      |
| Valeur de réalisation (1)                   | 654 019 893                     | 301,49                            | 301,43                                     |
| Droits                                      | 38 828 868                      | 17,90                             | 18,06                                      |
| Commission de souscription                  | 76 983 196                      | 35,49                             | 35,50                                      |
| (taux : 10 % HT)                            |                                 |                                   |                                            |
| (assiette : valeur de reconstitution)       |                                 |                                   |                                            |
| Valeur de reconstitution (2)                | 769 831 957                     | 354,88                            | 354,99                                     |

(1) La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2012.

(2) La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2012. Elle est stable, passant de 354,99 à 354,88 € (- 0,03 %).

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

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de retraits ou cessions en suspens | Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession | Rémunération de la gestion sur retraits ou cessions (4) (en € HT) |
|-------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 2008  | 28 848                             | 2,18% (1)                                                                        | 570                                         | 1 mois                                                | 58 599                                                            |
| 2009  | 24 598                             | 1,86%                                                                            | 307                                         | 1 mois                                                | 70 162                                                            |
| 2010  | 29 108                             | 2,20%                                                                            | 185                                         | 1 mois                                                | 101 578                                                           |
| 2011  | 31 859                             | 1,56% (2)                                                                        | 8 108                                       | 1 mois                                                | 377 345                                                           |
| 2012  | 64 867                             | 2,99% (3)                                                                        | 1 122                                       | 1 mois                                                | 276 255                                                           |

(1) nombre de parts avant fusion : 1 320 477

(2) nombre de parts après fusion : 2 039 647

(3) nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 441

(4) avant rétrocessions aux réseaux de distribution

## Évolution du prix de la part

|                                                                             | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |     | 2013       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|------------|
| Prix d'exécution frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)(1)      | 229,73 | 256,36 | 274,79 | 301,87 | 299,65 |     | 322,25 (2) |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année (3)                                 | 242,60 | 255,22 | 291,88 | 308,70 | 319,34 |     |            |
| Dividende versé au titre de l'année (en euros)                              | 14,82  | 15,51  | 15,09  | 15,39  | 15,39  | (5) |            |
| Rentabilité de la part en % - Taux de distribution sur valeur de marché (4) | 6,11   | 6,08   | 5,17   | 4,99   | 4,82   |     |            |
| Report à nouveau cumulé par part (en euros) avant affectation du résultat   | 4,37   | 4,37   | 4,87   | 3,68   | 4,09   |     |            |
| Report à nouveau cumulé par part (en euros) après affectation du résultat   | 4,37   | 4,87   | 3,68   | 4,35   | 4,25   |     |            |

(1) Prix sur le marché secondaire payé par l'acquéreur.

(2) A partir de 2011, les données incluent les sociétés Allianz Pierre Valor et Distripierre fusionnées au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

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

(4) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire) versé au titre de l'année y compris les acomptes exceptionnels et quote -parts de plus values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année. Le taux de DVM est la nouvelle norme de performance sur un exercice des SCPI. Il a été calculé rétroactivement selon la même méthode depuis 2008. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est déterminé et publié conformément à cette méthodologie par les sociétés de gestion réunies au sein de l'ASPIM.

(5) Le total de la distribution intervenue en 2011 et 2012 n'inclut pas de revenu non récurrent tel que report à nouveau ou distribution de plus values.

### Trois valeurs de la part sont significatives :

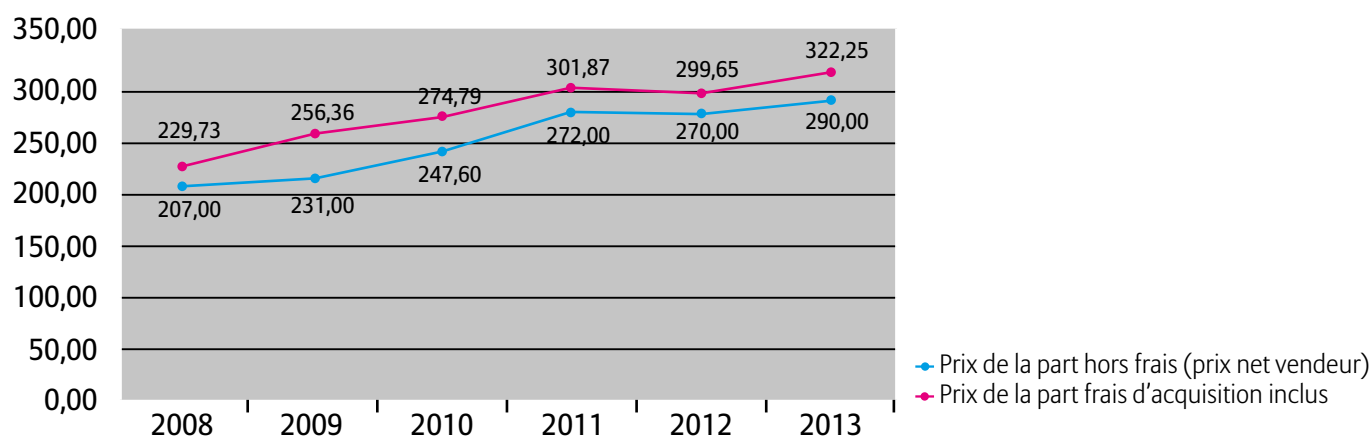
- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle est stable en 2012, passant de 301,43 à 301,49 € (+ 0,02 %).
- le prix de retrait, fixé depuis la réouverture du capital à 288 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur), périodique, représentant la valeur échangée sur le marché secondaire. Le prix d'exécution hors frais, aussi

appelé prix net vendeur, passe de 270 à 290 € ; frais inclus, il passe de 299,65 à 322,95 €. Depuis l'ouverture du capital de la SCPI, les volumes de parts échangées lors des confrontations sont devenus plus faibles, et le prix d'exécution est resté proche du prix de retrait.

Le prix d'exécution est demeuré proche du prix de retrait depuis la réouverture de la collecte.

## Marché secondaire

### Evolution du prix de la part sur les 5 derniers exercices au 1<sup>er</sup> janvier :





## Taux de rendement interne (TRI)

|                                                           | Dividendes /<br>valeur de marché<br>2012 (sur base du<br>prix acquéreur)<br>(DVM) | Evolution des prix<br>du 31/12/2011 au<br>31/12/2012<br>(prix acquéreur) | TRI sur 5 ans | TRI sur 10 ans | TRI sur 15 ans | TRI sur 20 ans |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Allianz Pierre                                            | 4,81 %                                                                            | 3,66 %                                                                   | 10,71 %       | 12,18%         | 15,41%         | 4,35%          |
| Moyenne des autres<br>SCPI Classiques<br>diversifiées (1) | 5,24%                                                                             | -0,60%                                                                   | 6,19%         | 11,32%         | 10,85%         | 4,66%          |

(1) (source : IEIF)

Prix acquéreur : Prix acquitté par le souscripteur, commission de souscription incluse.

## Affectation des résultats

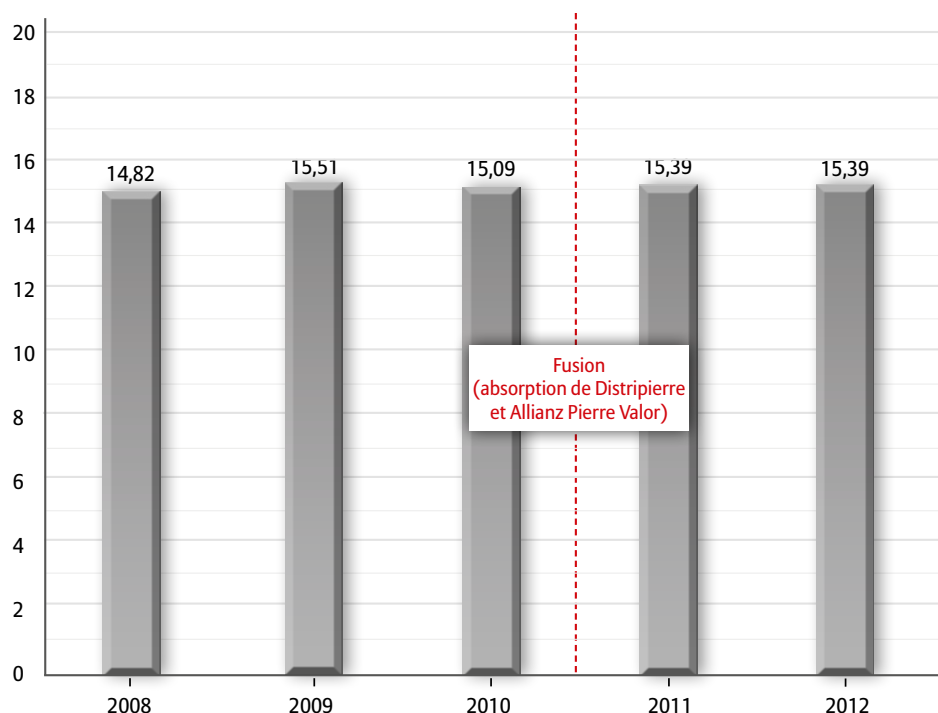
• Le résultat net de l'exercice 2012, soit ..... 31 806 739,42 €  
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent .... 8 864 933,18 €

Donne un résultat distribuable de ..... 40 671 672,60 €

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

- distribution correspondant  
aux acomptes déjà versés ..... 31 451 641,98 €
- Report à nouveau ..... 9 220 030,62 €

## Evolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



## 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 et auditées périodiquement par l'audit du groupe Allianz.

- Investissements : décisions prises après consultation d'un comité d'investissement composé de membres n'appartenant pas à la société de gestion.
- 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 du Louvre - Paris 1<sup>er</sup>

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



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 les immeubles ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition». C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

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

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

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

## III - Compte de résultat.

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

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

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

## IV - Annexe.

Elle reprend :

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



# État du patrimoine

au 31 décembre 2012

|                                                          | 2012                    |                       | 2011                    |                       |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                          | Valeurs<br>Bilantielles | Valeurs<br>Estimées   | Valeurs<br>Bilantielles | Valeurs<br>Estimées   |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                            |                         |                       |                         |                       |
| Immobilisations locatives                                |                         |                       |                         |                       |
| • Terrains et constructions locatives                    | 445 030 172,26          | 596 686 340,00        | 431 577 063,31          | 585 684 078,00        |
| • Constructions sur sol d'autrui                         | 1 407 856,76            | 8 480 000,00          | 1 427 422,24            | 8 400 000,00          |
| • Constructions en cours                                 | 21 365 497,20           | 21 105 717,20         | 206 430,20              | 206 430,20            |
| Provisions liées aux placements immobiliers              |                         |                       |                         |                       |
| • Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | -6 056 595,00           |                       | -6 507 119,00           |                       |
| <b>TOTAL I</b>                                           | <b>461 746 931,22</b>   | <b>626 272 057,20</b> | <b>426 703 796,75</b>   | <b>594 290 508,20</b> |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>           |                         |                       |                         |                       |
| Actifs immobilisés                                       |                         |                       |                         |                       |
| • Immobilisations incorporelles                          |                         |                       |                         |                       |
| • Immobilisations financières                            | 237 921,63              | 237 921,63            | 384 762,82              | 384 762,82            |
| Créances                                                 |                         |                       |                         |                       |
| • Locataires et comptes rattachés                        | 1 026 425,29            | 1 026 425,29          | 2 092 833,68            | 2 092 833,68          |
| • Autres créances                                        | 5 827 797,05            | 5 827 797,05          | 1 819 782,61            | 1 819 782,61          |
| • Provisions pour dépréciation des créances              | -425 871,87             | -425 871,87           | -894 310,39             | -894 310,39           |
| Valeurs de placements et disponibilités                  |                         |                       |                         |                       |
| • Certificats de dépôts et comptes à terme               | 32 000 000,00           | 32 000 000,00         | 14 000 000,00           | 14 000 000,00         |
| • Autres disponibilités                                  | 14 924 720,84           | 14 924 720,84         | 24 852 845,16           | 24 852 845,16         |
| Provisions générales pour risques et charges             |                         |                       |                         |                       |
| Dettes                                                   |                         |                       |                         |                       |
| • Dettes financières                                     | -8 549 409,85           | -8 549 409,85         | -8 236 806,22           | -8 236 806,22         |
| • Dettes d'exploitation                                  | -7 408 446,82           | -7 408 446,82         | -3 943 129,89           | -3 943 129,89         |
| • Dettes diverses                                        | -9 885 300,71           | -9 885 300,71         | -9 559 880,37           | -9 559 880,37         |
| <b>TOTAL II</b>                                          | <b>27 747 835,56</b>    | <b>27 747 835,56</b>  | <b>20 516 097,40</b>    | <b>20 516 097,40</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>         |                         |                       |                         |                       |
| • Produits constatés d'avance                            | -                       | -                     | -                       | -                     |
| • Charges à répartir sur plusieurs exercices             | -                       | -                     | -                       | -                     |
| <b>TOTAL III</b>                                         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>           |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                       | <b>489 494 766,78</b>   |                       | <b>447 219 894,15</b>   |                       |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                      |                         | <b>654 019 892,76</b> |                         | <b>614 806 605,60</b> |



## Tableau d'analyse de la variation des capitaux du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice    | Situation d'ouverture | Affectation<br>Résultat N - 1 | Autres<br>Mouvements | Situation de<br>clôture |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAL</b>                                                     |                       |                               |                      |                         |
| Capital souscrit                                                   | 312 065 991,00        |                               | 19 858 482,00        | 331 924 473,00          |
| <b>PRIMES D'ÉMISSION</b>                                           |                       |                               |                      |                         |
| Primes d'émission                                                  | 5 866 085,73          |                               | 23 127 182,00        | 28 993 267,73           |
| Prélèvement sur prime d'émission                                   | -5 866 085,73         |                               | -6 012 595,13        | -11 878 680,86          |
| <b>PRIME DE FUSION</b>                                             | 127 770 741,10        |                               |                      | 127 770 741,10          |
| Prélèvement sur prime de fusion                                    | -8 377 678,99         |                               |                      | -8 377 678,99           |
| <b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS<br/>D'IMMEUBLES</b> | 6 895 907,86          |                               | 4 946 706,32         | 11 842 614,18           |
| <b>REPORT A NOUVEAU</b>                                            | 7 504 648,30          | 1 360 284,88                  |                      | 8 864 933,18            |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                      |                       |                               |                      |                         |
| Résultat de l'exercice                                             | 32 733 513,81         | -32 733 513,81                | 31 806 739,42        | 31 806 739,42           |
| Acomptes sur distribution                                          | -31 373 228,93        | 31 373 228,93                 | -31 451 641,98       | -31 451 641,98          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                               | <b>447 219 894,15</b> | <b>0,00</b>                   | <b>42 274 872,63</b> | <b>489 494 766,78</b>   |

## Emploi des fonds

|                                                                                                   | 01/01/2012        | Mouvements 2012  | 31/12/2012        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Fonds collectés                                                                                   |                   |                  |                   |
| • Capital + prime d'émission                                                                      | 317 932 077       | 42 931 584       | 360 917 741       |
| • Prime de fusion                                                                                 | 127 770 741       |                  | 127 770 741       |
| Prélèvements sur prime de fusion                                                                  | -8 377 679        |                  | -8 377 679        |
| Prélèvements sur prime d'émission<br>(frais d'acquisition d'immobilisations, de souscriptions...) | -5 866 086        | -6 012 595       | -11 878 681       |
| Cessions d'immeubles                                                                              | 78 336 920        | 3 777 865        | 82 114 785        |
| Plus-values sur cessions immeubles                                                                | 6 895 908         | 4 946 706        | 11 842 614        |
| Report à nouveau après distribution                                                               | 7 504 648         | 1 360 285        | 8 864 933         |
| Achat d'immeubles                                                                                 | -486 564 957      | -36 512 779      | -523 077 736      |
| Travaux immobilisés                                                                               | -24 982 879       | -1 857 696       | -26 840 575       |
| <b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>                                                                  | <b>12 648 693</b> | <b>8 633 370</b> | <b>21 336 143</b> |

## Compte de résultat au 31 décembre 2012 Charges

| Charges (Hors Taxes)                        | 2012         |                      | 2011         |                      |
|---------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
|                                             |              | Totaux partiels      |              | Totaux partiels      |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                 |              | 10 319 132,06        |              | 10 892 426,99        |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 4 060 065,20 |                      | 4 338 153,28 |                      |
| Impôts et taxes non récupérés               | 1 149 337,30 |                      | 844 634,03   |                      |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif   | 1 506 936,64 |                      | 1 358 954,33 |                      |
| Grosses réparations                         | 3 539 390,13 |                      | 4 187 057,31 |                      |
| Autres charges immobilières                 | 63 402,79    |                      | 163 628,04   |                      |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b> |              | 14 277 788,38        |              | 9 234 563,50         |
| Diverses charges d'exploitation             | 4 497 610,79 |                      | 4 736 896,21 |                      |
| Dotation aux amortissements d'exploitation  | 19 565,48    |                      | 77 294,35    |                      |
| Dotation aux provisions d'exploitation      |              |                      |              |                      |
| • Provisions pour créances douteuses        | 222 393,61   |                      | 545 530,17   |                      |
| • Provisions pour grosses réparations       | 3 088 866,13 |                      | 3 478 819,31 |                      |
| Autres charges                              | 6 449 352,37 |                      | 396 023,46   |                      |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                  |              | 0,00                 |              | 2 275,00             |
| Charges financières diverses                |              |                      | 2 275,00     |                      |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>              |              | 368 560,00           |              | 701 779,27           |
| Charges exceptionnelles                     | 368 560,00   |                      | 701 779,27   |                      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                    |              | 24 965 480,44        |              | 20 831 044,76        |
| <b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>           |              | 31 806 739,42        |              | 32 733 513,81        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                        |              | <b>56 772 219,86</b> |              | <b>53 564 558,57</b> |

## Compte de résultat au 31 décembre 2012 Produits

| Charges (Hors Taxes)                                          | 2012          |                      | 2011          |                      |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
|                                                               |               | Totaux partiels      |               | Totaux partiels      |
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b> |               | 46 098 628,26        |               | 48 039 876,92        |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                     |               |                      |               |                      |
| • Loyers                                                      | 41 995 987,23 |                      | 43 656 661,02 |                      |
| • Produits ayant leur contrepartie en charges                 | 4 060 045,20  |                      | 4 338 153,28  |                      |
| • Autres produits locatifs                                    | 42 595,83     |                      | 45 062,62     |                      |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                         |               | 4 254 736,24         |               | 4 382 521,91         |
| <b>Reprises de provisions d'exploitation</b>                  |               |                      |               |                      |
| • Provisions pour créances douteuses                          | 690 832,13    |                      | 167 724,41    |                      |
| • Provisions pour grosses réparations                         | 3 539 390,13  |                      | 4 187 057,31  |                      |
| <b>Autres produits</b>                                        | 24 513,98     |                      | 27 740,19     |                      |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                    |               | 401 360,23           |               | 378 542,90           |
| <b>Produits financiers</b>                                    | 401 360,23    |                      | 378 542,90    |                      |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                 |               | 6 017 495,13         |               | 763 616,84           |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                 | 6 017 495,13  |                      | 763 616,84    |                      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                     |               | 56 772 219,86        |               | 53 564 558,57        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                          |               | <b>56 772 219,86</b> |               | <b>53 564 558,57</b> |

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

|                                                   | 2008         |                        | 2009         |                        | 2010         |                        | 2010 fusion  |                        | 2011         |                        | 2012 (4)     |                        |
|---------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                                   | 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                         | 20,40        | 97,00%                 | 21,14        | 99,34%                 | 20,20        | 99,23%                 | 20,58        | 99,32%                 | 21,43        | 99,08%                 | 19,38        | 99,00%                 |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0,51         | 2,44%                  | 0,10         | 0,48%                  | 0,07         | 0,35%                  | 0,11         | 0,53%                  | 0,19         | 0,86%                  | 0,19         | 0,95%                  |
| Produits divers                                   | 0,12         | 0,55%                  | 0,04         | 0,18%                  | 0,08         | 0,42%                  | 0,03         | 0,15%                  | 0,01         | 0,06%                  | 0,01         | 0,06%                  |
| <b>TOTAL revenus</b>                              | <b>21,03</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>19,57</b> | <b>100,00%</b>         |
| <b>CHARGES (1)</b>                                |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Commission de gestion                             | 2,10         | 9,99%                  | 2,17         | 10,17%                 | 2,02         | 9,93%                  | 2,06         | 9,94%                  | 2,16         | 9,98%                  | 1,93         | 9,87%                  |
| Autres frais de gestion (2)                       | 0,59         | 2,81%                  | 0,40         | 1,86%                  | 0,61         | 3,00%                  | 0,41         | 1,98%                  | 0,33         | 1,51%                  | 0,51         | 2,60%                  |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | 3,59         | 17,08%                 | 1,89         | 8,86%                  | 2,65         | 13,03%                 | 1,96         | 9,46%                  | 2,72         | 12,57%                 | 2,33         | 11,88%                 |
| Ch. locatives non récupérées                      | 0,43         | 2,06%                  | 0,39         | 1,82%                  | 0,44         | 2,17%                  | 0,51         | 2,46%                  | 0,49         | 2,29%                  | 0,56         | 2,86%                  |
| <b>Sous-total ch.externes</b>                     | <b>6,72%</b> | <b>31,96%</b>          | <b>4,83</b>  | <b>22,72%</b>          | <b>5,73</b>  | <b>28,14%</b>          | <b>4,94</b>  | <b>23,84%</b>          | <b>5,70</b>  | <b>26,36%</b>          | <b>5,33</b>  | <b>27,22%</b>          |
| Amortissements nets                               |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - patrimoine                                      | 0,01         | 0,06%                  | 0,01         | 0,06%                  | 0,01         | 0,07%                  | 0,02         | 0,10%                  | 0,04         | 0,18%                  | 0,01         | 0,05%                  |
| - autres (travaux à étaler)                       |              | 0,00%                  |              | 0,00%                  |              | 0,00%                  |              | 0,00%                  | 0,00         | 0,00%                  |              | 0,00%                  |
| Charges financières                               |              | 0,00%                  |              | 0,00%                  |              | 0,00%                  |              | 0,00%                  | 0,00         | 0,01%                  |              | 0,00%                  |
| Dotations nettes aux provisions (3)               |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - pour travaux                                    | -0,33        | -1,56%                 | 0,30         | 1,41%                  | 0,36         | 1,79%                  | 0,76         | 3,66%                  | -0,35        | -1,61%                 | -0,21        | -1,06%                 |
| - autres                                          | -0,20        | -0,95%                 | 0,13         | 0,59%                  | -0,24        | -1,16%                 | 0,11         | 0,53%                  | 0,19         | 0,86%                  | -0,22        | -1,10%                 |
| <b>Sous-total ch.internes</b>                     | <b>-0,51</b> | <b>-2,45%</b>          | <b>0,44</b>  | <b>2,06%</b>           | <b>0,14</b>  | <b>0,70%</b>           | <b>0,89</b>  | <b>4,29%</b>           | <b>-0,12</b> | <b>-0,57%</b>          | <b>-0,41</b> | <b>-2,12%</b>          |
| <b>TOTAL charges</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>4,91</b>  | <b>25,10%</b>          |
| <b>RÉSULTAT COURANT</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>          | <b>14,66</b> | <b>74,90%</b>          |
| Variation report à nouveau                        | 0,00         | 0,02%                  | 0,50         | 2,34%                  | -0,61        | -2,98%                 | -0,13        | -0,62%                 | 0,67         | 3,08%                  | 0,16         | 0,84%                  |
| Variation autres réserves (éventuellement)        |              | -                      |              | -                      |              | -                      |              | -                      |              | -                      |              | -                      |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | 14,82        | 70,48%                 | 15,51        | 72,88%                 | 15,09        | 74,14%                 | 15,02        | 72,49%                 | 15,38        | 71,13%                 | 14,50        | 74,07%                 |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire  | 14,28        | 67,91%                 | 15,42        | 72,46%                 | 15,09        | 74,14%                 | 15,01        | 72,45%                 | 15,35        | 71,00%                 | 14,49        | 74,00%                 |

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

(2) Les autres charges de gestion sont nettes de transferts de charges et comprennent les commissions de souscriptions, les pertes sur créances irrécupérables, les frais d'acquisition d'immeuble et les diverses charges d'exploitation.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises (signe négatif en cas de reprise nette).

(4) Le tableau a été réalisé sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2012. Pour une part déjà détenue au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le revenu distribué avant prélèvement libératoire est de 15,39 €.

## 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

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

|                                 | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Dépenses de grosses réparations | 6 056 595 € | 6 421 795 € | 6 591 935 € | 5 996 298 € | 4 619 155 € |

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

### Valeurs des terrains

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

### Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

## État du patrimoine

### Placements immobiliers

- Immobilisations locatives.

- coût historique ..... 468 111 940,50 €  
 - amortissements (1) ..... - 308 414,28 €  
 - valeur nette comptable ..... 467 803 526,22 €  
 - valeur actuelle (selon les expertises) ..... 626 272 057,20 €  
 (1) Les amortissements portent sur un bail à construction acquis par la SCPI.

### 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. Elle est agrégée dans les tableaux par zone géographique : Paris, Ile de France, province. Les immeubles en cours de construction sont évalués à leur prix de revient hors frais.

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

- La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2012 à 6 056 595 €.

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

### Autres Actifs et Passifs d'exploitation

- Les immobilisations financières sont constituées de fonds de roulement versés aux syndicats pour un montant de 237 921,63 €.

- Les créances locataires s'élèvent à 1 026 425,29 €.

- Les autres créances dont le solde représente 5 827 797,05 € se décomposent comme suit :

- taxes et TVA sur factures à récupérer ..... 3 324 437,29 €  
 - apurement de charges à régulariser  
 auprès des locataires ..... 1 364 239,37 €  
 - solde débiteur des syndicats  
 et gérants extérieurs ..... 209 138,50 €  
 - solde débiteur des souscripteurs ..... 786 141,57 €  
 - factures de travaux suite à des sinistres,  
 en attente de remboursement  
 par les assurances ..... 143 840,32 €

- Les provisions pour dépréciation des créances s'élèvent au 31 décembre 2012 à 425 871,87 €. Elles représentent les dettes des locataires considérées comme douteuses déduction faite de leurs dépôts de garantie.
- Au 31 décembre 2012, la trésorerie disponible et rémunérée s'élève à 46 924 720,84 €. Les intérêts enregistrés sur l'exercice totalisent 401 360,23 €.
- Les dettes financières représentent pour 8 549 409,85 € les dépôts de garantie versés par les locataires.
- Les dettes d'exploitation enregistrées pour 7 408 446,82 € se décomposent comme suit :
  - fournisseurs à payer pour ..... 4 987 893,60 €
  - société de gestion ..... 1 420 017,89 €
  - charges sociales à payer ..... 4 253,23 €
  - impôts et taxes restant à régler ..... 54 103,51 €
  - TVA sur factures non encore encaissées..... 222 070,04 €
  - acomptes reçus des divers gérants extérieurs ..... 720 108,55 €
- Les dettes diverses représentant 9 885 300,71 € comptabilisent pour 9 120 111,83 € le dernier acompte sur dividende 2012 réglé aux associés le 30 janvier 2013. Le solde, soit 765 188,88 €, représente les éléments suivants :
  - dividendes bloqués sur successions pour ..... 259 253,42 €
  - retraits de parts de décembre 2012 à régler aux associés ..... 491 761,22 €
  - prélèvement libératoire sur le dividende du 4<sup>ème</sup> T 2012 ..... 14 174,24 €

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

- Le capital et la prime d'émission ont été augmentés respectivement de 19 858 482,00 € et de 23 127 182,00 € par la création (nette des retraits) de 129 794 parts durant l'année 2012.
- Un prélèvement de 6 012 595,13 € correspondant à des frais d'acquisitions d'immeubles pour 363 660,00 € ainsi qu'aux commissions de souscriptions pour 5 648 935,13 € a été effectué sur la prime d'émission durant l'année 2012.
- Les plus ou moins values sur cessions d'immeubles s'élèvent au 31 décembre 2012 à 11 842 614,18 €. Concernant l'année 2012, les plus ou moins values dégagées pour un montant de 4 946 706,32 € concernent les immeubles suivants :
  - Le Kouria à Avoriaz ..... 1 799 581,28 €
  - Rue de Lisbonne à Paris ..... 70 885,12 €
  - Rue Magellan à Paris ..... 2 305 907,25 €
  - Avenue Jean Jaurès à Paris ..... 772 062,71 €
  - Rue des Mathurins à Paris ..... - 1 730,04 €

### Affectation du résultat 2011

|                                 | Report à nouveau | Résultat       | Total distribuable |
|---------------------------------|------------------|----------------|--------------------|
| Situation au 01/01/2012         | 7 504 648,30     | 32 733 513,81  | 40 238 162,11      |
| Distribution de dividendes 2011 | 1 360 284,88     | -32 733 513,81 | -31 373 228,93     |
| Résultat 2012                   |                  | 31 806 739,42  | 31 806 739,22      |
| Situation au 31/12/2012         | 8 864 933,18     | 31 806 739,42  | 40 671 672,60*     |

\* Ce poste ne comprend pas les acomptes versés au cours de l'exercice 2012.

## 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 5 209 402,50 €, dont :
  - 4 060 045,20 € refacturés aux locataires (les charges ayant leur contrepartie en produits comptabilisent pour 3 849 064,95 € les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux et pour 211 000,25 € les assurances), 1 149 337,30 € restant à la charge de la SCPI.
- Les charges d'entretien du patrimoine locatif enregistrent pour 1 506 936,64 € 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 et d'une provision. Les grosses réparations effectivement réalisées se sont élevées à 3 539 390,13 € au cours de l'exercice 2012. Elles sont entièrement reprises sur la provision constituée.

- Les autres charges immobilières correspondent aux honoraires d'expertise pour 40 748,27 € ainsi qu'à la contribution des revenus locatifs (loyers d'habitation) 2012 pour 22 654,52 €.

#### Charges d'exploitation de la société

- Les diverses charges d'exploitation représentent les frais de gérance du patrimoine soit 4.193.012,69 €, divers honoraires de relocation, et de contentieux pour le solde soit 304.598,10 €.
- 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).



### Autres charges

Les autres charges s'élèvent à 6 449 352,37 € et se décomposent comme suit :

- honoraires du Commissaire aux Comptes ..... 70 000,00 €
- commissions de souscription  
sur augmentation de capital ..... 5 604 992,00 €
- rapports annuels ainsi que  
diverses cotisations (AMF, ASPIM) ..... 126 112,60 €
- TVA non récupérable ..... 143 368,49 €
- pertes sur créances irrécouvrables ..... 503 314,28 €
- jetons de présence ..... 1 565,00 €

### Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles de 368 560,00 € correspondent aux frais d'acquisition des immeubles en 2012. Ces frais sont repris sur la prime de fusion par un transfert de charges.

### Produits

- Les loyers facturés aux locataires totalisent 41 995 987,23 €.
- Les produits ayant leur contrepartie en charges représentent les impôts fonciers, les taxes sur les bureaux ainsi que les assurances refacturés aux locataires pour 4 060 045,20 €.
- Les autres produits locatifs correspondent aux refacturations de charges forfaitaires pour 42 595,83 €
- Certaines provisions pour créances douteuses précédemment constituées ont été reprises pour 690 832,13 €, celles-ci étant devenues sans objet soit parce que la créance a été récupérée, soit parce qu'elle a été passée par perte définitive.
- Les autres produits représentent pour l'essentiel des intérêts de retard facturés à certains locataires.
- Les produits exceptionnels comptabilisés pour 6 017 495,13 € représentent le transfert de charges des frais d'acquisition des immeubles pour 368 560 € et les commissions de souscription augmentées de la TVA non récupérable y afférant pour le solde, soit 5 648 935,13 €.



20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8<sup>ème</sup>

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

L'année 2012 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société, en particulier votre décision de permettre la réouverture du capital à la souscription, qui s'est traduite par une augmentation de 19 858 482 €.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 28 juillet 2011 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2011, les 12 octobre 2012 et 28 mars 2013.

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

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

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2012.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2012 un résultat de 31.806.739,42 € soit une baisse de 2,83 %.

Ce résultat a paru néanmoins satisfaisant à votre Conseil de Surveillance compte tenu d'un contexte économique difficile, dans la mesure où il permet la distribution d'un dividende de 15,39 €, montant maintenu au même niveau que le dividende versé en 2011.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (219,66 €), de réalisation (301,48 €) et de reconstitution (354,99 €) de la part. Ces valeurs qui servent de référence à la détermination des prix, valeurs qui permettent de maintenir pour l'exercice 2012 le prix de souscription d'une part sur le marché primaire à 320 € et de maintenir le prix de retrait à 288 €.

Votre Conseil prend également acte des valeurs vénale du patrimoine et de sa progression à 626.272.057 €, soit une hausse de 0,82 % à périmètre comparable.

Les perspectives pour 2013 sont, à l'image de la situation économique générale, et davantage qu'en 2012 marquées par des incertitudes.

Les perspectives des marchés de l'immobilier d'entreprise laissent présager des difficultés probables pour le maintien des loyers et des performances de votre patrimoine à son niveau atteint ces dernières années.

Nous prenons acte avec satisfaction des efforts de la société de gestion pour négocier des baux durables, arbitrer au mieux les immeubles et les valoriser. Nous l'invitons à continuer de rester proche de ses locataires pour anticiper leurs besoins.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2012.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

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

Fait à Paris, le 28 mars 2013  
Le Président du Conseil de Surveillance

Société 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 votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale 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.

## 1- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. 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.

## 2- Justification des appréciations

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

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

## 3- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les rapports établis par la société de gestion et par le conseil de surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 29 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC

Jean MARIÉ

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

### Avec la société Immovalor Gestion

#### Nature et objet

Rémunérations de la société immovalor gestion désignée gérante de votre société par vos statuts.

#### Modalités

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour la recherche, le montage et la réalisation des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux, la société gérante perçoit une commission dite de souscription égale à 10 % HT soit 11,96% TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2012 s'est élevée à 5 604 992 €.

- 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 2012 s'est élevée à 4 131 025,22 €.

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 29 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC

Jean MARIÉ

# Assemblée Générale

## 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 2012 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 31 806 739,42 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

## Troisième résolution

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

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Le résultat de l'exercice se solde                             |                 |
| par un bénéfice de .....                                       | 31 806 739,42 € |
| Qui, augmenté d'un report                                      |                 |
| à nouveau bénéficiaire antérieur de .....                      | 8 864 933,18 €  |
|                                                                | <hr/>           |
| Donne un résultat distribuable de .....                        | 40 671 672,60 € |
| Affecté de la manière suivante :                               |                 |
| A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) |                 |
| A concurrence de .....                                         | 31 451 641,98 € |
| Et au report à nouveau à concurrence de.....                   | 9 220 030,62 €  |

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 225,65 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 301,49 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2012, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 354,88 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale confirme l'autorisation donnée à la Société de gestion lors de l'assemblée du 4 juin 2003, de procéder, après accord du Conseil de surveillance, à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social aux conditions qu'elle jugera convenables sous réserve du respect des dispositions de l'article L214-72 du Code Monétaire et Financier et des dispositions du décret 2003-74 du 28 Janvier 2003.

## Huitième 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.





Société de Gestion de Portefeuille  
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007  
Siège Social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS  
Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10  
**[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)**

