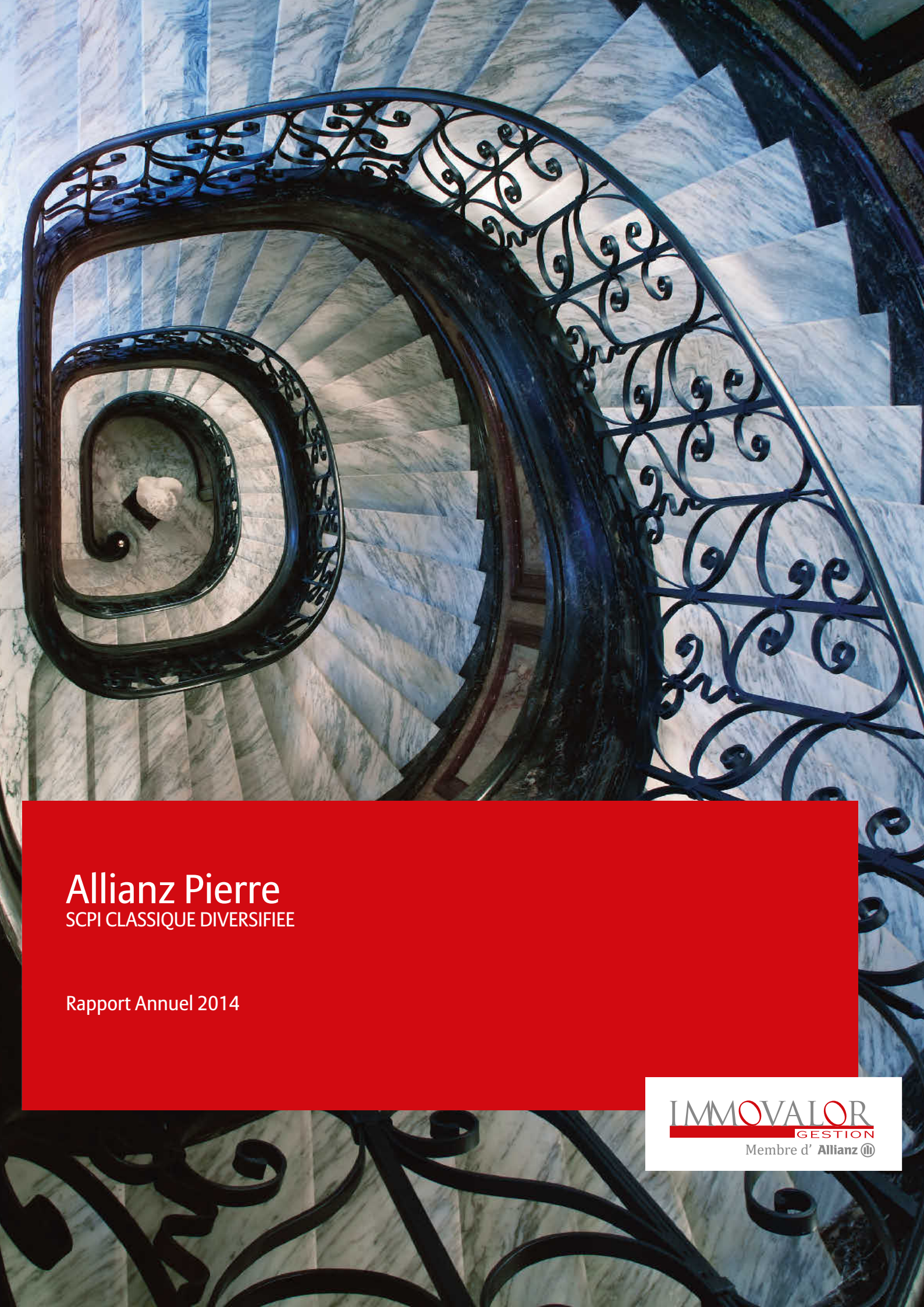




Allianz Pierre

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2014

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz 

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	28
Annexe	34
Rapport du conseil de surveillance	39
Rapports du commissaire aux comptes	40
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	42

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À capital variable

Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS
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 Monsieur Christian CUTAYA
SCI EGOINE
représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD
SCI & F.R.O.M.M.A.N
représentée par Monsieur Marc RAISWING

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 146, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Suppléant :

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 Ordinaire, conformément à l'article 21 des statuts, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2014.

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 2014 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

2014 : des volumes d'investissements importants sur le marché des bureaux, dans un environnement économique de taux bas

Avec 23 milliards de capitaux investis sur l'immobilier d'entreprise, l'année 2014 renoue avec les performances enregistrées en 2006. Le 4^{ème} trimestre y contribue pour 7,9 milliards, traduisant une demande persistante. Ce marché se caractérise par deux éléments majeurs :

- La présence de liquidités importantes - provenant à 60 % d'investisseurs nationaux et s'ouvrant à de nouveaux investisseurs nord-américains - et un niveau de taux historiquement bas,
- Un marché dynamisé par de grosses transactions : 7 transactions ont dépassé 500 millions d'euros et la moitié des opérations réalisées portaient sur des opérations de plus de 200 millions.

Aussi, l'afflux de liquidités à la recherche de placements rapportant davantage que les obligations d'état a eu pour conséquence d'alimenter tout au long de l'année une baisse régulière des taux de rendements immobiliers.

C'est ainsi que les taux offerts par les bureaux situés dans le secteur prime de Paris s'établissent en fin d'année à 3,75 % et pour les commerces de pieds d'immeubles à 3,25 %.

Avec plus de 300 points de base d'écart avec le taux de l'OAT à 10 ans, l'immobilier d'entreprise a donc constitué pour les institutionnels un actif alternatif aux produits de taux. De valeur refuge permettant de sécuriser son capital qu'il était, l'immobilier redevient un placement prisé permettant d'obtenir une rentabilité satisfaisante.

Un marché locatif atone

Dans une économie française marquée par une croissance faible et une inflation quasi nulle, les loyers de bureaux continuent de subir une tendance baissière.

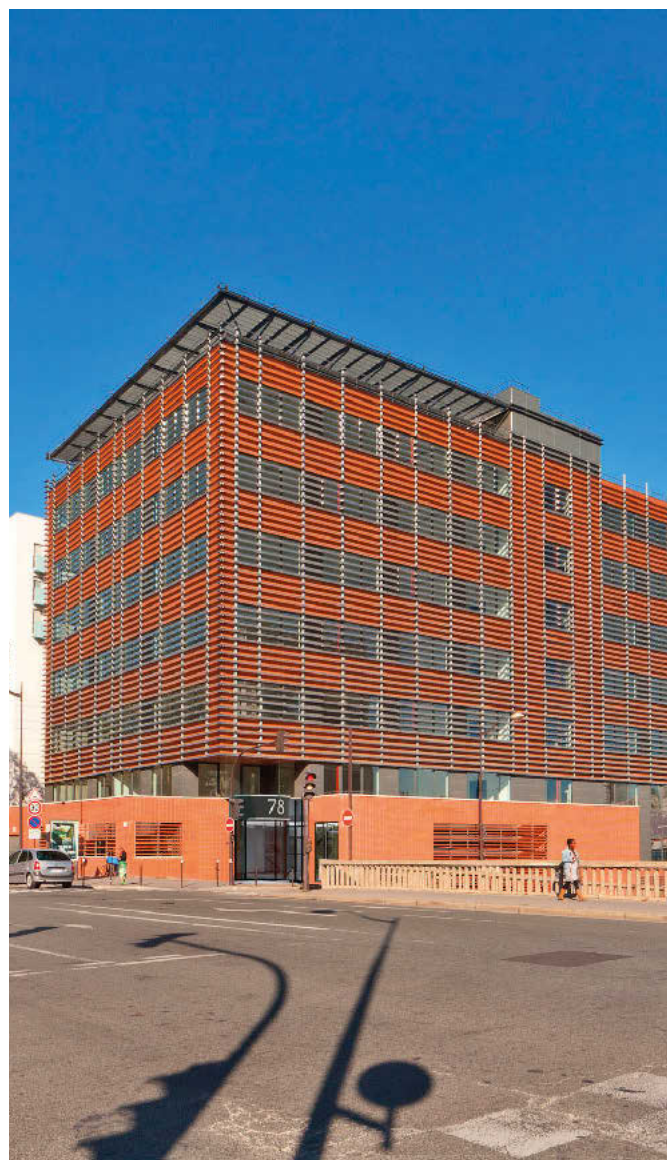
La faiblesse de l'inflation a un impact direct sur l'indexation des loyers pour les baux en cours. Ainsi, l'évolution de l'ILAT sur un an n'est que de 0,4 % au 3^{ème} trimestre 2014.

S'agissant de locations nouvelles, le marché reste caractérisé par l'écart constaté entre loyers faciaux et loyers économiques réels après les efforts d'accompagnement consentis par les propriétaires en termes de franchise de loyers ou de travaux, qui peuvent représenter de l'ordre de 15 % à 20 % des loyers faciaux à Paris et en première couronne.

Stabilisation pour Allianz Pierre

Dans cette conjoncture paradoxale cumulant baisse des loyers et baisse des rendements à l'achat, votre société de gestion s'est attachée à poursuivre une politique d'investissement en phase avec la collecte.

C'est ainsi que nous avons réalisé plus de 110 millions d'investissements essentiellement sur Paris avec notamment l'acquisition de l'immeuble du 78 boulevard Ney à Paris 18^{ème}. Ces opérations ont procuré un taux de rendement moyen supérieur à 6,7 %.



78 /80, boulevard Ney – Paris 18^{ème}

Dans le même temps, nous avons renforcé notre politique de proximité avec les locataires en travaillant avec eux au quotidien pour la programmation de travaux et lors des renégociations de baux ; les renouvellements ont représenté près de la moitié des négociations de l'exercice.

Nous avons poursuivi notre politique d'amélioration des performances environnementales de nos immeubles, ce qui nous a permis d'obtenir un label BREEAM « Very Good » pour notre immeuble situé rue Marcel Aulan à Levallois Perret et le label BREEAM « Excellent » pour notre immeuble de Loos Lez Lille ; notre objectif est de labelliser 5 immeubles par an d'ici 2020.

Perspectives 2015

Il est à espérer que les freins à la croissance se desserrent, aidés par le faible niveau de l'euro et du prix du pétrole à l'origine d'une embellie de l'activité économique. Néanmoins, les perspectives de l'économie européenne à 18 mois restent mitigées et en l'absence de reprise tangible de la croissance, il est à prévoir que la BCE ne remonte pas ses taux directeurs, ce qui permettra à l'immobilier de conserver son attractivité aux yeux des investisseurs.

Dans ce contexte, il est très probable que l'année sera caractérisée par une poursuite de la pression à la baisse des taux de rendement et un marché locatif difficile.

Notre préoccupation pour l'exercice demeurera en conséquence concentrée sur les taux d'occupation du patrimoine et les travaux d'entretien et de mise à niveau des immeubles.

Le capital social

La société a été créée le 1^{er} 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. Ce prix de souscription a été maintenu au cours de l'exercice 2014.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2014, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2014 à 410.548.725 € divisé en 2.683.325 parts réparties entre 14.143 associés. Ce montant a été publié au BALO du 28 janvier 2015.

Capital social maximum	500.000.000 €	
Capital effectif	410.548.725 €	(370.464.255 € au 31.12.2013)
Nombre de parts	2.683.325	(2.421.335 au 31.12.2013)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	14.143	(13.164 au 31.12.2013)

Évolution du capital social

Années	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) (€)
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	2 169 441	12 438	5 604 992 ⁽²⁾
2013	370 464 255	38 574 409 ⁽¹⁾	2 421 335	13 164	13 506 688 ⁽²⁾
2014	410 548 725	40 084 470 ⁽¹⁾	2 683 325	14 143	10 955 159 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés hors prime d'émission. Le montant total collecté, prime d'émission incluse, est de 107.403.520 €, et le montant total des retraits s'établit à 21.210.048 €.

⁽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 €

comprenant une commission de souscription de 10 % HT.

L'entrée en jouissance intervient le 1^{er} 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 € par 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.

Au cours de l'exercice 2014, la collecte a été de 107.403.520 € (frais inclus) au prix de souscription de 320 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 21.210.048 € 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 %, soit, au 31/12/2014, 4.455 parts du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

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

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

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du trimestre civil au cours duquel l'annulation a eu lieu.

Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2014, aucune part n'a été échangée entre les associés.

Marché de gré à gré

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

Lors des opérations de gré à gré, Immovalor Gestion perçoit des frais forfaitaires de 96,00 € TTC par opération.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2014

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 2013 et au 31 décembre 2014.

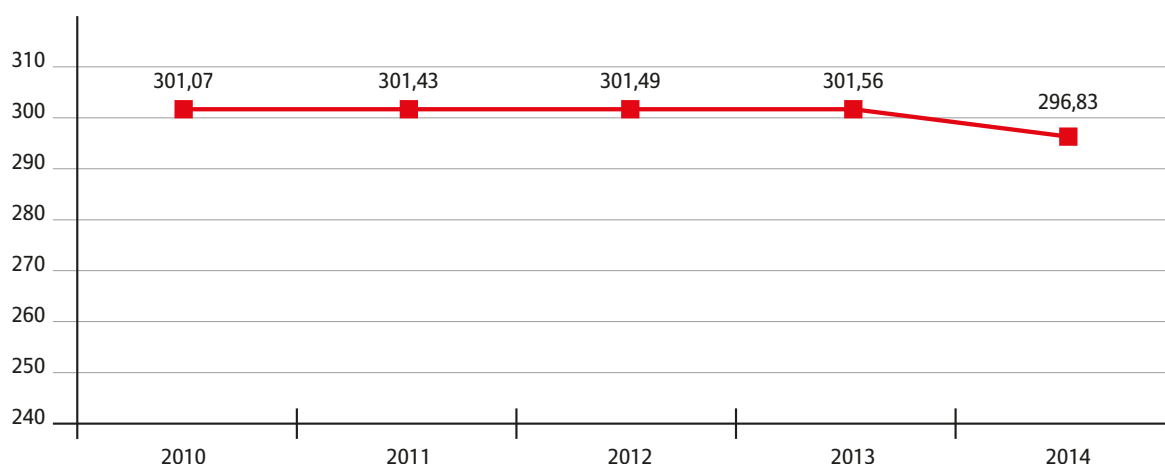
Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2014, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

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 741.034.507 € au 31 décembre 2014, soit une baisse de -0,57 % à périmètre comparable et une hausse de 14,89 % après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année. Les immeubles non encore achevés acquis en VEFA, qui représentent 1,31 % de l'ensemble, sont évalués pour leur prix de revient hors frais

Valeur de réalisation par part (ANR) en €



Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2014

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 2013	Valeur d'expertise 2014
PARIS								
1^{er} arrondissement								
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux / habitations	1 809	5 458 793	267 779	5 726 572		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988	Commerces	605	3 963 674	188 630	4 152 305		
2^{ème} arrondissement								
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	222	809 504		809 504		
5^{ème} arrondissement								
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	623	1 606 723	169 704	1 776 427		
6^{ème} arrondissement								
82, boulevard Raspail ***	10/04/1989	Commerces	70	365 878		365 878		
7^{ème} arrondissement								
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		

(*) Immeubles cédés en 2014 - (**) Immeubles acquis en 2014 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2014
 (***** Immeuble acquis en VEFA non encore livré

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 2013	Valeur d'expertise 2014
8^{ème} arrondissement								
3, avenue Hoche **	15/05/2014	Bureaux	2 300	19 388 956		19 388 956		
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	596	1 486 835	431 017	1 917 852		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	306	1 834 419	106 127	1 940 546		
183, rue du Faubourg S'Honoré	04/07/1984	Commerces	60	139 491	11 040	150 531		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	1 991	1 982 445	598 528	2 580 972		
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1 398	6 274 802	681 280	6 956 082		
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	68 387	663 700		
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	42 288	415 788		
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		
9^{ème} arrondissement								
20 bis, rue Lafayette ***	01/01/1980	Bureaux	1 335	2 038 723	89 010	2 127 732		
10^{ème} arrondissement								
44, quai de Jemmapes	01/01/2011	Bureaux	793	3 300 000	295 898	3 595 898		
11^{ème} arrondissement								
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts-Activités	1 566	739 378		739 378		
13^{ème} arrondissement								
83-85, rue de Patay	01/01/2011	Bureaux	2 418	12 000 000		12 000 000		
14^{ème} arrondissement								
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	2 024	1 360 831	83 963	1 444 794		
15-19, rue de Niepce	01/01/2011	Commerce	522	1 250 000		1 250 000		
15^{ème} arrondissement								
1, place Cambronne	13/06/1990	Commerces	217	1 085 634		1 085 634		
101/103, avenue Félix Faure	01/12/1985	Bureaux	380					
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	220	810 163		810 163		
12/14, rue de l'Église	07/05/1985	Bureaux	273	644 783		644 783		
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	1 359	1 232 550	27 265	1 259 815		
36/38, avenue Émile Zola	10/05/1990	Commerces	205	1 097 633		1 097 633		
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	468	644 859	83 498	728 357		
2-2 bis, Villa Thoréton	01/01/2011	Bureaux	1 584	9 000 000		9 000 000		
16^{ème} arrondissement								
11 bis, rue de Magdebourg ****	01/12/1992	Parkings		165 161		165 161		
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	72 529	776 818		
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	210	180 652	22 867	203 519		
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1 532	2 119 009	723 194	2 842 202		
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	400	1 966 592	70 950	2 037 542		

(*) Immeubles cédés en 2014 - (**) Immeubles acquis en 2014 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2014

(*****) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

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 2013	Valeur d'expertise 2014
16^{ème} arrondissement								
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	355	617 419		617 419		
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1 451	7 433 446	297 691	7 731 137		
15, rue des Sablons	01/01/2011	Bureaux	545	4 100 000		4 100 000		
17^{ème} arrondissement								
1/3, rue Vernier	01/05/1976	Bureaux	3 179	3 041 080	15 574	3 056 654		
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	53 059	3 192 289		
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	378	1 625 113	79 755	1 704 868		
18^{ème} arrondissement								
78/80, boulevard Ney **	19/12/2014	Bureaux	9 320	53 923 000		53 923 000		
TOTAL PARIS			38 402	173 832 026	5 144 954	178 976 980	235 615 000	310 983 000
RÉGION PARISIENNE								
78 - JOUY-EN-JOSAS								
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux	2 193	4 807 573	440 680	5 248 253		
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX								
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Entrepôts Activités	5 384	4 798 578	247 621	5 046 199		
60, avenue du Centre **	22/12/2014	Bureaux	6 980	14 250 000		14 250 000		
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE								
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	2 084	3 807 707	38 475	3 846 182		
78 - TRAPPES								
1, allée des Aulnes (Miniparc du Manet)	10/07/1991	Bureaux	1 393	1 629 975		1 629 975		
78 - VÉLIZY								
31, avenue de l'Europe ***	30/05/1986	Bureaux	516	967 518		967 518		
13, av. Morane Saulnier - Le Nungesser ***	18/11/1987	Bureaux	1 531	3 030 048	72 337	3 102 386		
78 - VERSAILLES								
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	2 001	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		
78 - VIROFLAY								
80/88, avenue du Général Leclerc ***	03/05/1990	Bureaux	674	1 408 731		1 408 731		
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE								
Rue de la Marnière - Val d'Yerres S' Christophe	01/01/2011	Commerces	752	999 999	7 880	1 007 879		
91 - BIÈVRES								
4, route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	1 951	2 959 507	93 483	3 052 990		
91 - MASSY								
Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	2 195	2 147 284	30 506	2 177 790		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT								
25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	245	1 043 651	11 564	1 055 215		
35/37, rue Gallieni *	27/09/1984	Bureaux	181					
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1 073	3 000 197	266 129	3 266 326		
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	543	603 698		603 698		
130/136, rue de Silly ***	31/03/1989	Bureaux	1 694	6 466 244	331 379	6 797 622		
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	3 812	17 600 000	112 843	17 712 843		

(*) Immeubles cédés en 2014 - (**) Immeubles acquis en 2014 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2014
 (***** Immeuble acquis en VEFA non encore livré

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 2013	Valeur d'expertise 2014
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT								
64-66, rue Escudier	01/01/2011	Bureaux	1 809	7 636 768	328 252	7 065 020		
49, rue de Billancourt	01/01/2011	Bureaux	1 661	6 021 368	692 055	6 713 423		
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011	Bureaux	1 085	4 950 000		4 950 000		
92 - CHATENAY-MALABRY								
67/71, rue Jean Longuet *	01/05/1977	Habitations-commerces	2 507					
92 - CLICHY								
33, rue de Neuilly ***	06/04/1989	Bureaux	546	1 168 637	94 419	1 263 056		
33, rue de Neuilly ***	29/06/1990	Commerces	112	345 190		345 190		
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1 155	1 779 571	253 494	2 033 065		
92 - COURBEVOIE								
52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux - activités	2 221	7 346 471	13 000	7 359 471		
2, avenue Georges Clémenceau	01/01/2011	Bureaux	1 972	6 500 001	1 026 914	7 526 914		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX								
141, avenue de Verdun ***	30/07/1987	Bureaux	562	970 454	12 337	982 791		
92 - LEVALLOIS-PERRET								
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	107 996	3 767 429		
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1 349	3 508 636	421 375	3 930 011		
38, rue de Villiers	01/01/2011	Bureaux	1 890	8 433 075	477 812	8 910 887		
70, rue Marius Aulan	19/03/2013	Bureaux	2 213	9 650 000	4 220	9 654 220		
92 - MALAKOFF								
75, rue Guy Mocquet ***	13/11/1990	Bureaux	464	1 472 736	8 525	1 481 261		
92 - MEUDON								
4-8, avenue du Maréchal Juin	01/01/2011	Bureaux	3 730	7 700 000		7 700 000		
92 - MONTROUGE								
5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	1 189	1 684 245	294 976	1 979 221		
92 - NANTERRE								
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1 381	2 269 966	17 684	2 287 649		
92 - NEUILLY SUR SEINE								
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1 239	6 520 000	524 744	7 044 744		
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1 769	7 372 000	293 527	7 665 527		
92 - PUTEAUX								
3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	1 895	4 959 193		4 959 193		
92 - SÈVRES								
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011	Bureaux	3 510	10 500 000	202 924	10 702 924		
92 - SURESNES								
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1 369	4 542 981	119 749	4 662 730		
93 - ROMAINVILLE								
110, avenue Gaston Roussel **	27/03/2014	Bureaux	7 751	18 078 950		18 078 950		
93 - BAGNOLET								
1, rue Jean Lolive	01/01/2011	Entrepôt - Activités	4 591	2 199 099	900 901	3 100 000		
93 - PANTIN								
5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	3 522	6 851 400		6 851 400		
94 - CACHAN								
8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1 865	3 538 148	234 039	3 772 187		

(*) Immeubles cédés en 2014 - (**) Immeubles acquis en 2014 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2014
 (*****) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

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 2013	Valeur d'expertise 2014
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS								
16, avenue des Olympiades ***	26/12/1990	Bureaux	1 702	4 386 839	539 446	4 926 284		
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE								
21, avenue Eugène Thomas ***	01/04/1990	Divers	3 001	5 326 576		5 326 576		
94 - ORLY								
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994	Entrepôts - Activités	20 083	10 296 681	2 287 728	12 584 409		
94 - VINCENNES								
4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1 084	1 085 795	64 648	1 150 443		
94 - CRÉTEIL								
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	30/12/2012	Bureaux	5 728	15 184 000		15 184 000		
77 - TRILPORT								
86, avenue de Verdun	11/07/2013	Commerces	2 617	3 150 000		3 150 000		
TOTAL RÉGION PARISIENNE			125 172	254 278 578	11 150 461	265 429 039	265 733 509	289 696 507
PROVINCE								
AIX EN PROVENCE (13)								
450, av. Galilée - Parc de la Duranne	01/01/2011	Bureaux	2 747	5 900 000		5 900 000		
655, avenue Galilée	31/05/2012	Bureaux	7 915	16 790 000		16 790 000		
ANDELNANS (BELFORT) (90)								
15 C, route de Montbéliard	01/01/2011	Commerces	793	1 150 000		1 150 000		
ANTIBES (06)								
Angle 1 ^{ère} et 2 ^{ème} avenue	09/12/2013	Commerces	216	614 000		614 000		
AVIGNON (84)								
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	1 179	2 230 000		2 230 000		
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	1 200	2 200 000		2 200 000		
LYON (69)								
20, place Louis Pradel - Le César	26/07/2006	Bureaux - Commerces	2 728	7 897 198	64 735	7 961 932		
DUNKERQUE (59)								
36, avenue Jean Monet	01/01/2011	Bureaux	1 263	2 050 000		2 050 000		
LA MADELEINE (59)								
1, rue des Promenades	01/01/2011	Bureaux	3 199	4 250 000		4 250 000		
LILLE (59)								
1, place Mendès France	01/01/2011	Bureaux	2 793	3 550 000	21 400	3 571 400		
MARCO EN BAROEUL (59)								
89, rue de l'Abbé Bonpain ***	15/03/1990	Bureaux	990	883 442		883 442		
MULHOUSE (68)								
Cours des Maréchaux ***	01/01/2011	Commerces	1 462	6 325 000		6 325 000		
NANTES (44)								
11, rue Scribe	01/06/1989	Commerces	588	3 346 891		3 346 891		
20, passage Crébillon	11/01/2008	Commerces	357	800 000		800 000		
21/27, square Lapérouse	01/12/1981	Bureaux	308	181 414	24 360	205 774		
CALAIS (62)								
Rue Descartes	01/01/2011	Bureaux	1 553	2 850 000		2 850 000		
CHARTRES (28)								
16, rue des Fileurs	01/01/2011	Bureaux	3 482	2 500 000		2 500 000		

(*) Immeubles cédés en 2014 - (**) Immeubles acquis en 2014 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2014
 (***** Immeuble acquis en VEFA non encore livré

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 2013	Valeur d'expertise 2014
BORDEAUX-MERIGNAC (33)								
3, impasse Rudolph Diesel	27/11/2012	Bureaux	2 273	4 538 780		4 538 780		
STRASBOURG (67)								
3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerce	581	533 038		533 038		
SCHILTIGHEIM (67)								
1 a, rue René Laennec	01/01/2011	Entrepôt - Activités	5 463	4 000 000		4 000 000		
LOOS LEZ LILLE (59)								
220, avenue de la Recherche	04/11/2010	Bureaux	11 741	27 484 600	92 780	27 577 380		
TONNAY CHARENTE (17)								
19, avenue du Pont Rouge Lieu dit La Fraternité 1	02/01/2011	Commerce	8 814	2 614 981	1 076 967	3 691 948		
Lieu dit La Fraternité 2	01/01/2011	Commerce	1 152	680 000		680 000		
PONT SAINTE MARIE (10)								
35, rue Danton	01/01/2011	Entrepôt	35 199	8 281 779	4 672 276	12 954 054		
35, rue Danton	01/01/2011	Bureaux		2 220 000	4 012	2 224 012		
10, rue Marc Verdier	01/01/2011	Commerce	1 000	480 000		480 000		
ST AMAND MONTROND (18)								
Avenue du Général de Gaulle	01/01/2011	Commerce	5 487	4 550 000	64 215	4 614 215		
MONTPELLIER (34)								
91, avenue du Pont Juvenal	01/01/2011	Commerce	98	169 713		169 713		
LA FLÈCHE (72)								
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013	Commerce	4 728	4 430 000		4 430 000		
ÉPERLECQUES (62)								
Rue Bleue Maison	11/07/2013	Commerce	5 097	3 150 000		3 150 000		
TOTAL PROVINCE			114 406	126 650 836	6 020 744	132 671 580	133 932 000	130 645 000
TOTAL GÉNÉRAL ACQUISITIONS			277 980	554 761 440	22 316 159	577 077 599	635 280 509	731 324 507
Center Parc - Les 3 Moutiers (86) *****	16/09/2013	Résidence de loisirs		9 710 000		9 710 000		
TOTAL ACQUISITIONS EN COURS				9 710 000		9 710 000	9 710 000	9 710 000
TOTAL GÉNÉRAL			277 980	564 471 440	22 316 159	586 787 599	644 990 509	741 034 507

(*) Immeubles cédés en 2014 - (**) Immeubles acquis en 2014 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2014

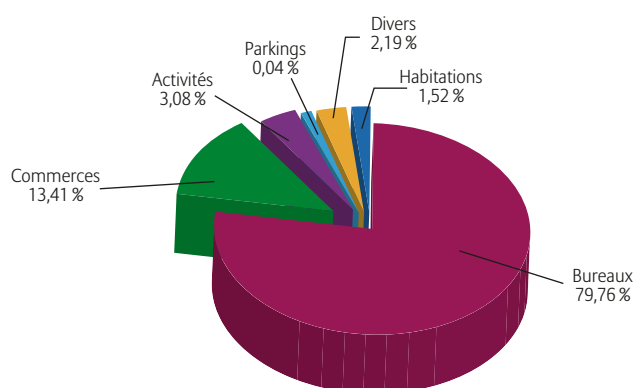
(*****) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2014 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 741.034.507 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	6 077 329	268 605 089	33 235 116	1 850 000	290 000	925 466	310 983 000
Région Parisienne	5 162 611	222 109 030	34 449 866	8 200 000		5 525 000	275 446 507
Province		100 364 600	31 716 050	12 719 550		94 800	144 895 000
Immobilisations en cours						9 710 000	9 710 000
TOTAL GÉNÉRAL	11 239 940	591 078 719	99 401 032	22 769 550	290 000	16 255 266	741 034 507

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	0,82 %	36,25 %	4,48 %	0,25 %	0,04 %	0,12 %	41,96 %
Région Parisienne	0,70 %	29,97 %	4,65 %	1,11 %		0,75 %	37,18 %
Province		13,54 %	4,28 %	1,72 %		0,01 %	19,55 %
Immobilisations en cours						1,31 %	1,31 %
TOTAL GÉNÉRAL	1,52 %	79,76 %	13,41 %	3,08 %	0,04 %	2,19 %	100,00 %

Répartition des immeubles par activité



Répartition des immeubles par zone géographique

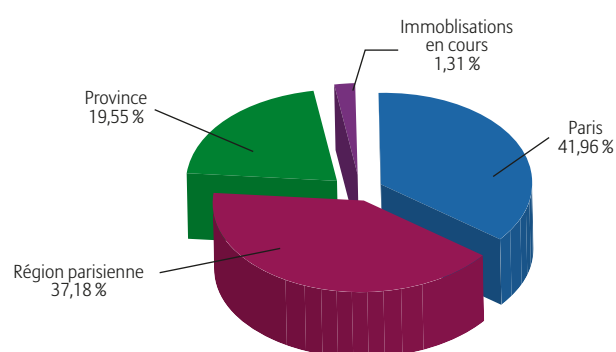


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2014

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2014	Valeurs estimées 2014	Valeurs comptables 2013	Valeurs estimées 2013
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	5 293 259	11 239 940	4 333 876	13 046 000
Bureaux	467 511 841	583 378 719	371 366 672	493 740 847
Commerces	73 278 393	99 401 032	56 710 736	82 896 215
Entrepôts-Activités	23 710 702	22 769 550	30 402 906	30 005 000
Parkings	165 151	290 000	357 457	870 000
Divers	5 673 450	6 545 266	6 181 948	6 922 447
Immobilisations en cours	9 710 000	9 710 000	9 710 000	9 710 000
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	1 444 794	7 700 000	1 468 307	7 800 000
TOTAL GÉNÉRAL	586 787 599	741 034 507	480 531 901	644 990 509

Les immobilisations en cours correspondent aux 32 cottages du Center Parc des 3 Moutiers (86) acquis en VEFA, la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2015.

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

Cessions :

IMMEUBLES	Valeur vénale au 31/12/2013 (en €)	Prix de cession (en €)	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance
CHATENAY-MALABRY (92)				
67/71, rue Jean Longuet	6 530 000	8 660 000	01/07/2014	19/03/2014
BOULOGNE-BILLANCOURT (92) *				
35/37, rue Gallieni	715 000	875 000	29/08/2014	19/03/2014
PARIS 15^{ème} (75) *				
101/103, avenue Félix Faure	1 350 000	1 250 000	13/10/2014	19/03/2014
PARIS 16^{ème} (75)				
6 emplacements de parkings Rue Magdebourg	162 816	220 000	Diverses cessions courant 2014	12/10/2012
TOTAL VENTE	8 757 816	11 005 000		

* Immeubles détenus en indivision - Quote part Allianz Pierre

La société de gestion a procédé à une distribution d'une quote-part de la plus-value réalisée sur la vente de l'immobilier de Chatenay-Malabry pour un montant de 3.219.990 €. Cette plus-value n'a pas fait l'objet d'imposition compte-tenu du régime de la vente.

La distribution a été effective avec l'acompte du 4^{ème} trimestre 2014. Cette décision fait l'objet d'une résolution soumise à la ratification de l'assemblée des associés.

Acquisitions :

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

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Surface en m²	Prix d'acquisition hors droits en €
ROMAINVILLE (93)				
110, avenue Gaston Roussel	28/03/2014	Bureau	7 665	18 078 950
PARIS 8^{ème} (75)				
3, avenue Hoche	07/05/2014	Bureau	2 300	19 388 956
PARIS 18^{ème} (75)				
78/80, boulevard Ney	29/12/2014	Bureau	9 203	53 923 000
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)				
60, avenue du Centre	22/12/2014	Bureau	6 980	14 250 000
TOTAL ACQUISITIONS				105 640 906

Commentaires :

• **ROMAINVILLE (93) :**

C'est un immeuble à usage de bureaux dénommé « Quadrium nord » d'une superficie de 7.665 m² situé au 110 Avenue Gaston Roussel à Romainville et de 205 emplacements de parkings dans un silo en copropriété, situés à proximité de l'immeuble acquis. L'immeuble est loué à 100 % à 3 locataires. Cet investissement fait ressortir un rendement brut immédiat de 8,33 %.

• **PARIS 8^{ème} (75) :**

C'est un plateau de bureaux d'une superficie de 2.300 m² locatifs et de 15 emplacements de parkings situés dans un immeuble 3 avenue Hoche à Paris 8^{ème}. L'immeuble est loué en intégralité à un seul locataire, la société WEBEDIA. Cet investissement fait ressortir un rendement brut immédiat de 5,18 %.

• **PARIS 18^{ème} (75) :**

C'est un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 9.203 m² locatifs comprenant 73 emplacements de stationnement en sous-sol et 8 parkings en extérieurs situés au 78 boulevard Ney à Paris 18^{ème}. L'immeuble est loué à 93 % (8.570 m²) à 2 locataires, POLE EMPLOI et ERDF, avec des baux de longue durée, respectivement 9 et 6 ans fermes. Cet investissement fait ressortir un rendement brut immédiat de 5,86 %.

• **MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78) :**

C'est un immeuble de bureaux d'une surface de 6.980 m² et disposant de 227 droits de stationnements situé 60 avenue du Centre à Montigny le Bretonneux (78). Cet immeuble est loué à hauteur de 74 % à 3 locataires (BNP PARIBAS, KPMG et SOCIETE GENERALE). Le rendement immédiat ressort à 9,03 %.

Acquisition d'actions de la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES I

Le 24 novembre 2014, votre SCPI a souscrit pour un montant de 10.000.000 € des actions de la SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES I gérée par le groupe TIKEHAU. Cette SPPICAV d'un volume de 138 M€ a acquis 37 sites commerciaux dont 36 sites sous l'enseigne Monsieur Bricolage et un site géré par GIFL. Ces sites sont assortis de baux nets de 11 ans fermes avec une durée résiduelle moyenne de 7,5 ans. Le taux de rendement interne attendu est de l'ordre de 7 %.

Gestion des immeubles

La masse des loyers facturés en 2014 s'est élevée à 44,929 M€, à comparer à 44,152 M€ en 2013.

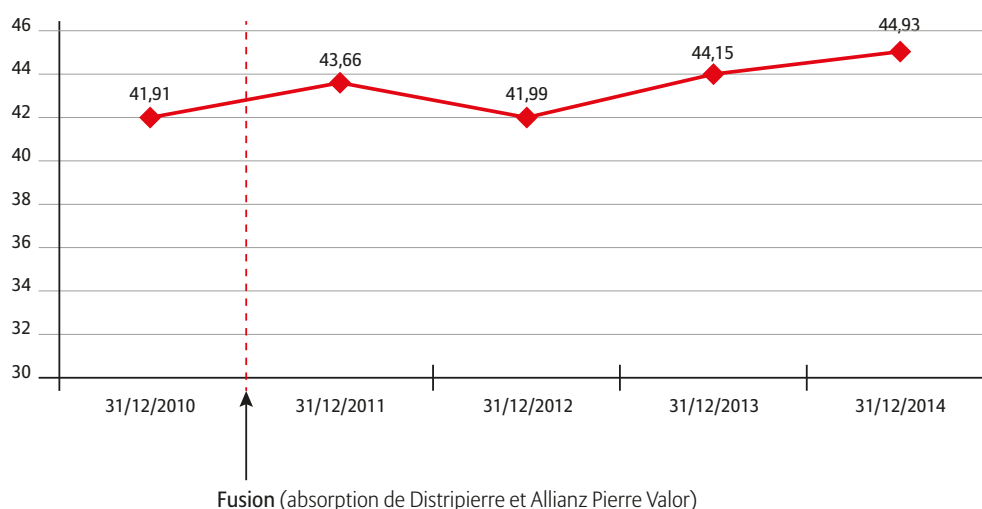
Cette hausse du niveau des revenus locatifs (+ 0,777 M€, soit + 1,76%) s'explique principalement par les facteurs suivants :

- les achats/ ventes réalisés en 2014 : l'impact des acquisitions et des cessions sur la facturation des loyers s'établit à + 2.070 M€,

- la baisse du taux de facturation ou taux d'occupation financier (T.O.F.) passant de 90,22 % en 2013 à 89,25 % en 2014 : l'activité de location, de renouvellement des baux, et de suivi de gestion a été particulièrement intense. Le taux d'occupation financier du 4^{ème} trimestre remonte à 89,95 %.

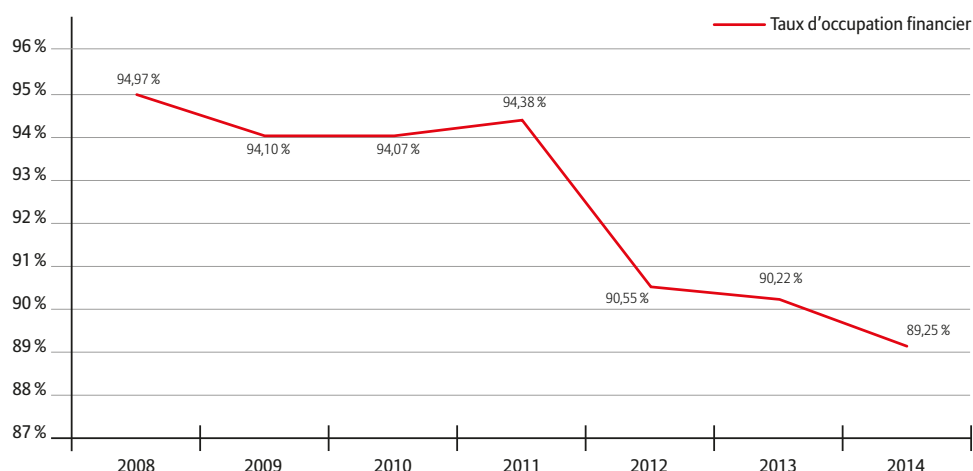
À périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers ont enregistré une baisse de - 3,9 % (-1,672 M€) entre 2013 et 2014.

Évolution des loyers facturés (en M€)



Évolution du taux d'occupation sur 6 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)*
2008-2014



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

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

Le taux d'occupation financier 2008 exclut 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-Distripierre-Allianz Pierre Valor.

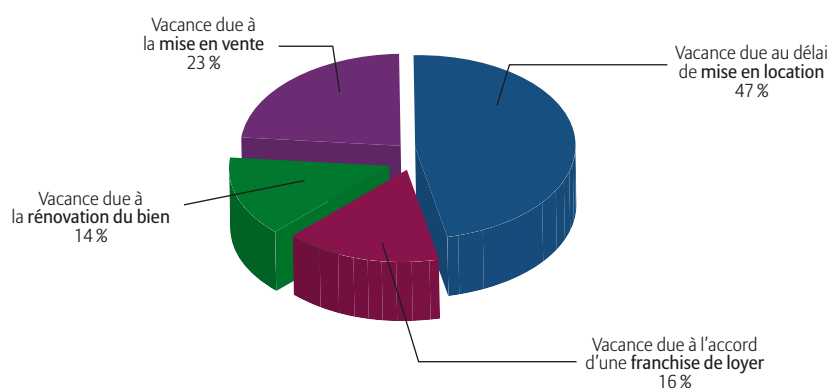
Relocations

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

Adresse	Ville	Désignation	Surface en m²
75 - PARIS			
32, avenue Bosquet	Paris 7 ^{ème}	Commerces	393
32, rue d'Armaillé	Paris 8 ^{ème}	Bureaux	474
40, rue des Mathurins	Paris 8 ^{ème}	Bureaux	60
66, rue de Rome	Paris 8 ^{ème}	Bureaux	399
39, rue Marbeuf	Paris 8 ^{ème}	Bureaux	174
20, avenue Franklin Roosevelt	Paris 8 ^{ème}	Bureaux	232
183, rue du Faubourg Saint Honoré	Paris 8 ^{ème}	Commerces	58
53, avenue Victor Hugo	Paris 16 ^{ème}	Bureaux	350
78 - YVELINES			
Miniparc du Manet	Trappes	Activités	800
91 - ESSONNE			
281, avenue du Maréchal Leclerc	Massy	Commerces	1 075
4, route de Gizy	Bièvres	Bureaux	322
92 - HAUTS-DE-SEINE			
49, rue de Billancourt	Boulogne	Bureaux	70
49, rue de Billancourt	Boulogne	Bureaux	70
49, rue de Billancourt	Boulogne	Bureaux	203
66, rue Escudier	Boulogne	Bureaux	329
66, rue Escudier	Boulogne	Bureaux	583
66, rue Escudier	Boulogne	Bureaux	122
91, rue Gallieni	Boulogne	Commerces	552
130, rue de Silly *	Boulogne	Bureaux	244
67, rue Jean Longuet	Châtenay	Commerces	49
67/71, rue Jean Longuet	Châtenay	Commerces	32
31, rue de Neuilly	Clichy	Bureaux	43
52-54, rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	Bureaux	642
16, rue Anatole France	Levallois-Perret	Bureaux	867
16, rue Antonin Raynaud	Levallois-Perret	Bureaux	181
38, rue de Villiers	Levallois-Perret	Bureaux	295
38, rue de Villiers	Levallois-Perret	Bureaux	252
38, rue de Villiers	Levallois-Perret	Bureaux	295
75, rue Guy Mocquet	Malakoff	Bureaux	94,5
6/8, rue Cristallerie	Sèvres	Bureaux	634
38-40, boulevard Henri Sellier	Suresnes	Bureaux	501
94 - VAL-DE-MARNE			
4, rue de Paris	Vincennes	Bureaux	287
4, rue de Paris	Vincennes	Bureaux	154
2-10, rue des Oliviers	Orly	Entrepôts / Bureaux	1 234 (E) / 203 (B)
RÉGIONS			
2-6, place Mendès France	Lille	Bureaux	183
Le Tertial	La Madeleine	Bureaux	146
Avenue du Général De Gaulle	Saint Amand Montrond	Commerces	586
35, rue Danton	Pont Sainte Marie	Entrepôts	31 192
6, place Mendès France	Lille	Bureaux	282
ZAC du Loby	Dunkerque	Bureaux	840
3, rue d'Austerlitz	Strasbourg	Commerces	129
Zone de la Fraternité	Tonnay Charente	Local commercial	466
56 relocations pour une superficie totale de (en m²)			46 097,50
Total des loyers (en €)			5 319 204,00 €

* Quote-part indivise

La répartition de la vacance financière est la suivante :



Vacances d'immeubles :

Les locaux suivants étaient vacants au 31/12/2014 :

Adresse	Surface en m²	Commentaire
En cours de vente au 31/12		
Paris		
153, rue de Rome - Paris 17 ^{ème}	378	En cours de vente
1, rue Vernier - Paris 17 ^{ème}	3 179	En cours de vente
Banlieue parisienne		
4, avenue du Maréchal Juin - Meudon (78)	3 729	En cours de vente
Total des surfaces en cours de vente au 31/12	7 286	
En cours de commercialisation au 31/12		
Paris		
42, rue de Lisbonne - Paris 8 ^{ème}	370	Rénové
10, square Beaujon - Paris 8 ^{ème}	596	En l'état
Banlieue parisienne		
78 - Yvelines		
5, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas	1 193	Rénové - en l'état
20 quater, rue Schnapper - Saint-Germain	831	Rénové
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy	633	Immeuble en indivision en l'état - renové
31, avenue de l'Europe - Vélizy	188	Immeuble en indivision en l'état
45, rue Carnot - Versailles	92	En l'état
98, boulevard de la Reine - Versailles	283	En l'état
45, rue Carnot - Versailles	187	En l'état
80, avenue du Général Leclerc - Viroflay	173	En l'état
20 quater rue Schnapper - Saint-Germain	133	En l'état
91 - Essone		
4, route de Gisy - Bièvres	1 320	Rénové - en l'état
92 - Hauts de Seine		
52, rue Reinhardt - Boulogne Billancourt	1 100	Rénové
110-112, boulevard Jean Jaurès - Boulogne Billancourt	349	À rénover
49, rue de Billancourt - Boulogne Billancourt	266	En l'état
52/54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie	1 371	Rénové

Adresse	Surface en m²	Commentaire
En cours de commercialisation au 31/12		
92 - Hauts de Seine		
75, rue Guy Mocquet - Malakoff	95	Immeuble en indivision en l'état
75, rue Guy Mocquet - Malakoff	85	Immeuble en indivision en l'état
6, rue de la Cristallerie - Sèvres	398	En l'état
38, rue de Villiers - Levallois-Perret	140	Rénové
38, rue de Villiers - Levallois-Perret	235	Rénové
16, rue Antonin Raynaud - Levallois-Perret	275	Rénové
94 - Val de Marne		
2/10, rue des Oliviers	139	En l'état
Province		
Place Mendès France - Lille	183	Rénové
Cour des Maréchaux - Mulhouse	426	Immeuble en indivision - à rafraîchir
La Fraternité - Tonnay Charente	1 198	Rénové - en l'état
La Fraternité - Tonnay Charente	198	
Le Tertial - La Madeleine	455	En l'état
20, place Tolozan - Lyon	450	Rénové
20, place Tolozan - Lyon	300	Rénové
Angle 1 ^{ère} et 2 ^{ème} avenue - Antibes	206	En l'état
ZAC du Lobby - Dunkerque	434	En l'état
Total des surfaces en cours de commercialisation au 31/12	13 959	
Totaux vacants au 31/12	21 245	

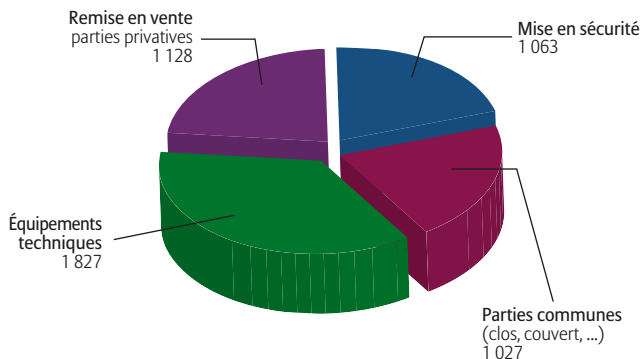
Travaux de grosses réparations et d'amélioration

Votre Société a consacré 2,487 M€ aux travaux de grosses réparations et investi 1,430 M€ en dépenses d'amélioration du patrimoine, soit des dépenses totales de travaux de 3,917 M€.

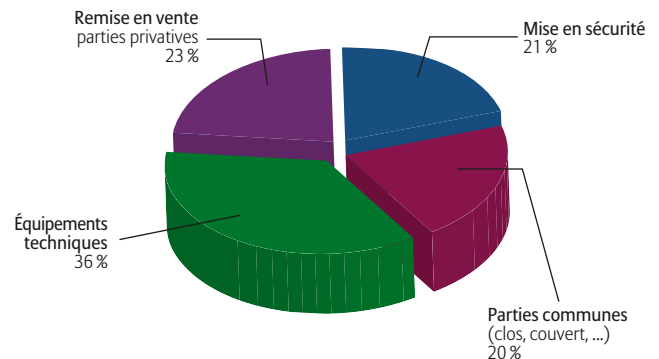
Les principales dépenses de travaux (grosses réparations et dépenses immobilisées) ont porté sur :

Désignation	Désignation des travaux en cours	Montant (en € HT)
25, rue de Liège - 75008 Paris	Rénovation total chauffage/ventilation/climatisation + étanchéité couverture	580 000
127-129, rue d'Aguesseau 92100 Boulogne Billancourt	Remplacement de 3 ascenseurs + modernisation ascenseur simple	306 596
53/55, rue de la Paroisse - 78000 Versailles	Renforcement des planchers haut et bas de la boutique Minelli	214 950
20, avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris	Réfection de la couverture zinc	167 155
5, rue Cernuschi - 75017 Paris	Ravalement + couverture zinc	111 391
16, rue Antonin Raynaud - 92300 Levallois-Perret	Rénovation des locaux privatifs (ex Pereire Voyages)	102 403
45, rue de Lourmel - 75015 Paris	Participation du bailleur aux travaux d'aménagement du preneur	100 000
38, boulevard Henri Sellier - 92150 Suresnes	Rénovation plateau de bureau, réfection de sanitaires	90 163
2-10, rue des Oliviers - 94150 Orly	Remplacement intégral du réseau sprinkleur de la cellule 2	86 000
2-10, rue des Oliviers - 94150 Orly	Travaux de conformité sur sprinkleur - poste 16	86 000
5, rue Cernuschi - 75017 Paris	Réfection chaudière + désamiantage + réaménagement locaux	85 000
20, place Louis Pradel - 22, place Tolozan - Le César 69001 Lyon	Réfection des peintures & sols + pose panneaux aggro sur faux plancher	73 813
64/66, rue Escudier - 92100 Boulogne	Modernisation des deux ascenseurs et conformité SAE (2018)	72 730
25, rue de Liège - 75008 Paris	Pose de films infra-rouge sur vitrage	60 000
64/66, rue Escudier - 92100 Boulogne	Installation de climatisation au 2 ^{ème} étage	59 500
6/8, avenue de la Cristallerie - Bâtiment F - 92310 Sèvres	Remplacement des ventilos convecteurs du 2 ^{ème} étage	59 378
53/55, rue de la Paroisse - 78000 Versailles	Dépose marquise et réparation structure avec étalement	58 676
Boétie 1-41, chemin des Meinajaries - 84000 Avignon	Conformité électricité + amélioration pour Breeam	51 458
20, avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris	Réfection des locaux du 5 ^{ème} étage (ex Bank of Irland)	51 000
42, rue Lisbonne - 75008 Paris	Réfection Peintures et Sols (Parquets et moquette)	50 000
66, rue de Rome - 75008 Paris	Participation du bailleur aux travaux d'aménagement du preneur	50 000
66, rue de Rome - 75008 Paris	Remplacement de la véranda (avec cloison intérieure & stores en partie haute)	48 189

Répartitions des engagements



Répartition des engagements en K€



Répartition des engagements en %

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

Le permis de construire demandé en novembre 2013 a été délivré à Allianz Pierre (Reconstruction d'une galerie commerciale) et à Nacarat (construction de 37 logements sur la dalle recouvrant la galerie) le 18 avril 2014. Ce permis a fait l'objet, comme souvent pour des opérations structurantes dans le centre commerçant de grandes villes, de plusieurs recours, gracieux puis contentieux, intentés par des riverains. Le démarrage des travaux envisagé pour l'été a été suspendu.

L'activité du second semestre a été consacrée à l'analyse des recours et à une approche des requérants en vue de comprendre leurs at-

tentes et d'y répondre dans la mesure du possible sans devoir attendre l'issue des procédures. Cette étape n'est pas encore achevée en février 2015 mais les échanges se poursuivent avec des chances raisonnables d'aboutir rapidement.

Parallèlement, les dossiers d'entreprises et les référés préventifs ont été préparés en vue de permettre la vente de la charge foncière à Nacarat et un démarrage rapide des travaux lorsque le permis sera devenu définitif. L'objectif de réouverture de la galerie devrait être décalé au dernier trimestre 2016.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 11.147.520 €, en baisse de 6,29 % (- 0,748 M€). Celles-ci se décomposent principalement en :

- 5,022 M€ d'impôts et charges refacturés aux locataires (+ 0,543 M€ ; + 12,12 %)
- 2,487 M€ de grosses réparations (- 1,385 M€ ; - 35,77%)
- 2,1 M€ de charges non récupérables auprès des locataires (+ 0,470 M€ ; + 28,87 %)
- 1,396 M€ d'impôts et taxes non récupérés auprès des locataires (- 0,228M€ ; - 14,08 %) dont 0,581 M€ d'impôts fonciers.

La baisse s'explique essentiellement par la diminution des travaux de grosses réparations.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation de la société, déduction faite des commissions de souscription qui n'affectent pas le compte de résultat (cf. ci-dessous), s'élèvent à 8.492.337 €, en baisse de 392.636 € (- 4,42 %).

Outre la rémunération de la gérance (4.544.014 €), ses principales composantes sont les provisions pour travaux (2.515.751,25 €) et pour contentieux (386.437,09 €).

Provisions

1. Provisions pour travaux

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Dépenses de grosses réparations (en €)	5 100 000	3 947 690	2 148 000	3 608 500	2 990 000
Travaux à enregistrer en immobilisation (en €)	4 967 812	3 269 845	1 940 000	2 173 250	800 000
TOTAL	10 067 812	7 217 535	4 088 000	5 781 750	3 790 000

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 2015.

La moyenne des travaux à réaliser sur les cinq prochains exercices (2015-2019) ressort à 3,56 M€, montant inférieur aux dépenses de 5,100 M€ prévues en 2015. La provision pour grosses réparations s'élève donc à 5.100.000 € au 31/12/2014 contre 5.071.105 € au 31/12/2013 (légère hausse de la provision de 29 K€). À cet effet, une dotation de cette provision est constituée pour un montant de 2.515.751 € après une reprise de 2.486.856 € correspondant aux dépenses effectivement réalisées en 2014.

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 2014 se traduit par un coût net de 305.768,23 €, soit 0,68 % des loyers facturés (contre 0,85 % en 2013), résultant de :

Charges :

- dotations nouvelles pour 386.437,09 € (441.899,52 € en 2013),

- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 135.469,16 €, (115.644,50 € en 2013),

Produits :

- reprises de provisions de 216.138,02 € concernant des créances récupérées ou passées par pertes (178.673,30 € en 2013).

La provision s'établit à 859.397,13 € au 31 décembre 2014 (689.098,09 € en 2013),

Procédures et contentieux

Il n'existe aucune procédure en cours à l'exception de celles relevant de la gestion courante des locataires (impayés, réajustement de loyers...) ou des réclamations des locataires évincés après le sinistre du Passage de la Châtelaine à NANTES, couvertes par le contrat d'assurances.

Autres revenus et charges

Les produits financiers augmentent de 176.846 € à 714.265 € en 2014 principalement en raison de la hausse de la trésorerie moyenne

disponible et des produits financiers contractuels perçus dans l'attente de la livraison des cottages du Center Parcs des 3 Moutiers.

Les autres charges s'élèvent à 11.049.755 €, en baisse de 2.695.255 €. Cette baisse provient pour l'essentiel des commissions de souscription prélevées sur la collecte d'Allianz Pierre pour un montant de 10.740.352 €, ainsi que des pertes irrécouvrables sur créances douteuses (135.469 €). Rappelons que les charges sur commissions de souscription sont compensées par les produits exceptionnels d'un montant de 15.180.948 €, ces produits correspondant au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription (10.740.352 €) et des frais d'acquisition des immeubles (4.085.949 €).

Résultat net

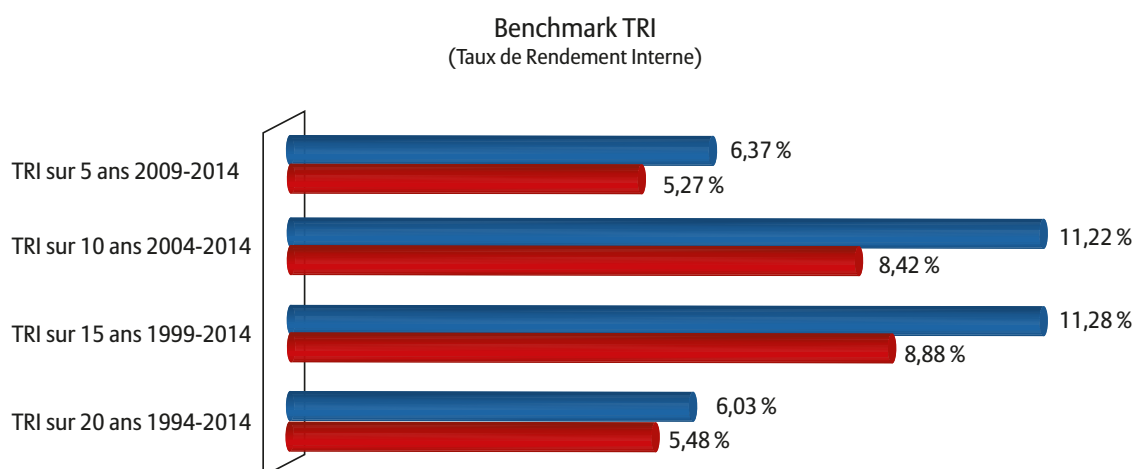
Le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 34.225.110 € et enregistre une hausse de 5,03 % (+ 1.639 M€). Cette progression s'explique par :

- La hausse des loyers (+ 1,76% soit + 0,777 M€) par suite des acquisitions réalisées et de la hausse des produits financiers (+ 0,537 M€)

- La baisse du coût global des travaux, provisions incluses (- 0,371 M€).

Le résultat par part s'établit à 13,92 € (sur la base du nombre de parts en jouissance).

Taux de rendement interne (TRI)



	Dividendes / valeur de marché 2014 (sur base du prix acquéreur) DVM	Évolution du prix moyen de la part du 31/12/2013 au 31/12/2014 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,70 % *	0,00 %
Moyenne des autres SCPI classées en bureaux	5,05 %	0,48 %

* Dont distribution de plus-value pour 1,20 € par part.

⁽¹⁾ Source : IEIF, les performances 2014

Prix acquéreur : prix acquitté par le souscripteur, en ce compris la commission de souscription.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Taux de rentabilité interne annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués, et à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée au terme de la période considérée.

Variation du Prix Moyen de la part (VPM)

Division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant global au 31/12/2014	Montant par part au 31/12/2014	Rappel : montant par part au 31/12/2013
Valeur comptable des placements immobiliers	581 687 600	216,78	196,36
Valeur nette des autres actifs	55 448 813	20,66	35,18
Valeur comptable	637 136 412	237,44	231,54
Valeur vénale hors droits hors taxes	741 034 507	276,16	266,38
Valeur nette des autres actifs	55 448 813	20,66	35,18
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	796 483 320	296,83	301,56
Droits (6,20 %)	45 944 139	17,12	16,52
Commission de souscription (taux : 10 % - assiette : valeur de reconstitution)	93 603 051	34,88	35,34
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	936 030 510	348,83	353,42

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2014.

⁽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 2014.

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

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions ⁽⁵⁾ (en € HT)
2010	29 108	2,20 %	185	1 mois	101 578
2011	31 859	1,56 % ⁽¹⁾	8 108	1 mois	377 345
2012	64 867	2,99 % ⁽²⁾	1 122	1 mois	276 255
2013	170 240	7,03 % ⁽³⁾	618	1 mois	925
2014	73 646	2,74 % ⁽⁴⁾	117	1 mois	

⁽¹⁾ nombre de parts après fusion : 2 039 647 - ⁽²⁾ nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 441 - ⁽³⁾ nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335 - ⁽⁴⁾ nombre de parts au 31/12/2014 : 2 683 325
⁽⁵⁾ avant rétrocessions aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2010	2011 ⁽²⁾	2012	2013	2014	2015
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	274,79	301,87	299,65	322,25	324,06	320,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	291,88	308,70	319,34	320,00	320,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	15,09	15,39	15,39	15,03	15,03 ⁽⁵⁾	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	5,17	4,99	4,82	4,70	4,70	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	4,87	3,68	4,09	3,81	3,40	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	3,68	4,35	4,25	3,77	3,50	

⁽¹⁾ Prix sur le marché secondaire payé par l'acquéreur. Au 01/01/2015, il s'agit du prix de souscription sur le marché primaire.

⁽²⁾ À partir de 2011, les données incluent les sociétés Allianz Pierre Valor et Distripierre fusionnées au 1^{er} 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) et y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

⁽⁵⁾ Dont distribution de réserve de plus-value pour 1,20 €.

Après la distribution de 2014, le report à nouveau s'établira à 9,40 millions d'euros (9,12 M€ en 2013).

Trois valeurs de la part sont à considérer :

- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle

baisse en 2014, passant de 301,56 € à 296,83 € (- 1,57 %).

- 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. En 2014, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

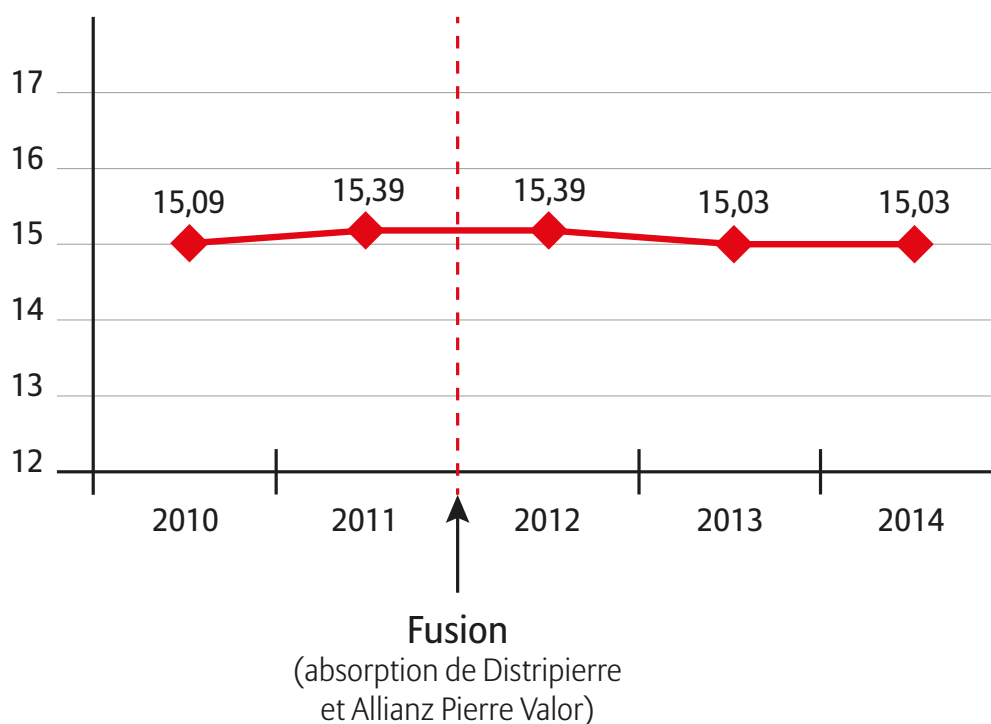
Affectation des résultats

Le résultat net de l'exercice 2014, soit	34.225.110,07 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	9.122.881,92 €
Donne un résultat distribuable de	43.347.991,99 €

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

distribution correspondant aux acomptes déjà versés	33.944.480,19 €
report à nouveau	9.403.511,80 €

Évolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



Cotisations de l'ASPIM

Depuis l'exercice 2011, les adhérents de l'ASPIM ont décidé que les honoraires de l'Association sont facturés aux Sociétés de gestion. L'ASPIM ayant pour mission de défendre les intérêts des Associés, nous proposons comme en 2011 et pour une durée courant les 3 prochains

exercices (2015 à 2017 inclus), de refacturer à la SCPI Allianz Pierre la cotisation qui lui est affectée par l'ASPIM et qui est calculée sur la base d'une partie fixe plus une partie dégressive, fraction de sa capitalisation.

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le système de contrôle d'Immovalor Gestion s'organise autour de plusieurs acteurs.

- Le contrôle de premier niveau, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau), est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.

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

Comptes

au 31 décembre 2014

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

I – État du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- dans la colonne « valeurs estimées », la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. » C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

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

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

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

sur distribution.

III – Compte de résultat.

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

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

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

IV – Annexe.

Elle reprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2014

	2014		2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	573 087 377,82	720 995 116,16	468 331 569,55	626 374 521,20
• Constructions sur sol d'autrui	1 360 831,00	7 700 000,00	1 384 343,88	7 800 000,00
• Constructions en cours	12 339 390,84	12 339 390,84	10 815 987,80	10 815 987,80
Immobilisations financières				
• Titres de participation	10 000 000,00	10 000 000,00	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 100 000,00		- 5 071 105,00	
TOTAL I	591 687 599,66	751 034 507,00	475 460 796,23	644 990 509,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	251 754,30	251 754,30	242 224,03	242 224,03
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	1 778 272,80	1 778 272,80	2 134 372,68	2 134 372,68
• Autres créances	7 592 954,25	7 592 954,25	6 636 910,71	6 636 910,71
• Provisions pour dépréciation des créances	- 859 397,16	- 859 397,16	- 689 098,09	- 689 098,09
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement	62 064 000,00	62 064 000,00	60 062 000,00	60 062 000,00
• Autres disponibilités	7 965 293,73	7 965 293,73	54 068 149,38	54 068 149,38
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	- 8 730 524,63	- 8 730 524,63	- 8 625 165,37	- 8 625 165,37
• Dettes d'exploitation	- 9 370 511,62	- 9 370 511,62	- 15 979 918,39	- 15 979 918,39
• Dettes diverses	- 12 992 104,75	- 12 992 104,75	- 11 276 784,90	- 11 276 784,90
TOTAL II	47 699 736,92	47 699 736,92	86 572 690,05	86 572 690,05
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Produits constatés d'avance	- 4 029 702,77	- 4 029 702,77	- 1 453 875,99	- 1 453 875,99
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 778 778,38	1 778 778,38	70 100,72	70 100,72
TOTAL III	- 2 250 924,39	- 2 250 924,39	- 1 383 775,27	- 1 383 775,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	637 136 412,19		560 649 711,01	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		796 483 319,53		730 179 423,78

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	370 464 255,00		40 084 470,00	410 548 725,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	76 505 645,73		46 109 002,00	122 614 647,73
Prélèvement sur prime d'émission	- 27 078 656,24		- 14 924 705,39	- 42 003 361,63
PRIME DE FUSION				
Prélèvement sur prime de fusion	127 770 741,10			127 770 741,10
	- 8 377 678,99			- 8 377 678,99
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	12 242 522,49		4 737 304,89	17 179 827,18
REPORT À NOUVEAU				
	9 220 030,62	- 97 148,70		9 122 881,92
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	32 586 598,98	- 32 586 598,98	34 225 110,07	34 225 110,07
Acomptes sur distribution	- 32 683 747,68	32 683 747,68	- 33 944 480,19	33 944 480,19
TOTAL GÉNÉRAL	560 649 711,01	0,00	76 486 701,18	637 136 412,19

Emploi des fonds

	01/01/2014	Mouvements 2014	31/12/2014
Fonds collectés			
• Capital + prime d'émission	446 969 901	86 052 160	533 163 372
• Prime de fusion	127 770 741		127 770 741
Prélèvements sur prime de fusion	- 8 377 679		- 8 377 679
Divers (frais de constitution)	-		-
Cessions d'immeubles	122 244 859	1 888 501	124 133 360
Plus-values sur cessions immeubles ⁽¹⁾	12 242 522	4 937 305	17 179 827
Divers (report à nouveau après distribution)	9 220 030	- 97 148	9 122 882
Commission de souscription	-		-
Achat d'immeubles	- 576 805 821	- 107 164 309	- 683 970 130
• Écart valeur comptable / fusion des apports de la fusion			
Titres de participation	-	- 10 000 000	- 10 000 000
Travaux immobilisés	- 25 970 939	- 979 891	- 26 950 830
Prélèvements sur prime d'émission	- 27 078 656	- 14 924 705	- 42 003 361
SOMMES RESTANT À INVESTIR	80 214 958	- 40 288 087	40 068 182

⁽¹⁾ Plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2014 avant distribution de 1,20 € par part (3.219.990 €).

Compte de résultat

au 31 décembre 2014

Produits

Produits (Hors Taxes)	2014		2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		50 074 723,65		48 676 229,42
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	44 929 149,94		44 152 276,23	
• Produits ayant leur contrepartie en charges	5 022 561,26		4 479 453,46	
• Autres produits locatifs	123 012,45		44 499,73	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		2 721 331,78		4 180 883,13
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	216 138,02		178 673,30	
• Provisions pour grosses réparations	2 486 856,25		3 871 867,90	
• Provisions pour risques et charges	-		114 915,46	
Autres produits	18 337,51		15 426,47	
PRODUITS FINANCIERS		714 265,15		176 846,17
Produits financiers	714 265,15		176 846,17	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		15 180 947,99		15 473 501,71
Produits exceptionnels	15 180 947,99		15 473 501,71	
TOTAL DES PRODUITS		68 691 268,57		68 507 460,43
TOTAL GÉNÉRAL		68 691 268,57		68 507 460,43

Charges

Charges (Hors Taxes)	2014		2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		11 147 520,64		11 895 626,61
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 022 561,26		4 479 453,46	
Impôts et taxes non récupérés	1 445 203,26		1 619 513,79	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 099 750,73		1 838 647,41	
Grosses réparations	2 486 856,25		3 871 867,90	
Autres charges immobilières	93 149,14		86 144,05	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		19 232 688,99		22 391 661,49
Diverses charges d'exploitation	5 222 232,64		5 294 860,75	
Dotation aux amortissements d'exploitation	23 512,88		23 512,88	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	386 437,09		441 899,52	
• Provisions pour grosses réparations	2 515 751,25		2 886 377,90	
Autres charges	11 084 755,13		13 745 010,44	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		4 085 948,87		1 633 573,35
Charges exceptionnelles	4 085 948,87		1 633 573,35	
TOTAL DES CHARGES		34 466 158,50		35 920 861,45
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		34 225 110,07		32 586 598,98
TOTAL GÉNÉRAL		68 691 268,57		68 507 460,43

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

	2010		2010 (fusion)		2011		2012		2013		2014	
	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
REVENUS												
Recettes locatives brutes	20,20	99,23 %	20,58	99,32 %	21,43	99,08 %	20,57	99,00 %	20,32	99,57 %	18,32	98,40 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,35 %	0,11	0,53 %	0,19	0,86 %	0,20	0,95 %	0,08	0,40 %	0,29	1,56 %
Produits divers	0,08	0,42 %	0,03	0,15 %	0,01	0,06 %	0,01	0,06 %	0,01	0,03 %	0,01	0,04 %
TOTAL revenus	20,35	100,00 %	20,72	100,00 %	21,63	100,00 %	20,78	100,00 %	20,41	100,00 %	18,62	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾												
Commission de gestion	2,02	9,93 %	2,06	9,94 %	2,16	9,98 %	2,05	9,87 %	2,04	9,99 %	1,86	9,99 %
Autres frais de gestion	0,61	3,01 %	0,43	2,08 %	0,36	1,65 %	0,56	2,71 %	0,50	2,47 %	0,50	2,69 %
Frais d'augmentation de capital							2,74	13,20 %	6,21	30,43 %	4,37	23,46 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,65	13,03 %	1,96	9,46 %	2,72	12,57 %	2,47	11,88 %	2,63	12,86 %	1,87	10,02 %
Ch. locatives non récupérées	0,44	2,17 %	0,51	2,46 %	0,49	2,29 %	0,59	2,86 %	0,78	3,84 %	0,53	2,85 %
Sous-total ch.externes	5,73	28,14 %	4,96 %	23,94 %	5,73	26,50 %	8,42	40,52 %	12,17	59,60 %	9,12	48,99 %
Charges exceptionnelles	0,13	0,66 %	1,56	7,53 %	0,34	1,59 %	0,18	0,87 %	0,75	3,68 %	1,66	8,92 %
Produits exceptionnels	0,13	0,66 %	1,58	7,62 %	0,37	1,73 %	2,94	14,17 %	7,12	34,86 %	6,17	33,16 %
Amortissements nets												
- patrimoine	0,01	0,07 %	0,02	0,10 %	0,04	0,18 %	0,01	0,05 %	0,01	0,05 %	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 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽²⁾												
- pour travaux	0,36	1,79 %	0,76	3,66 %	- 0,35	- 1,61 %	- 0,22	- 1,06 %	- 0,45	- 2,22 %	0,01	0,06 %
- autres	- 0,24	- 1,16 %	0,11	0,53 %	0,19	0,86 %	- 0,23	- 1,10 %	0,07	0,33 %	0,07	0,37 %
Sous-total ch.internes	0,14	2,02 %	0,87	19,45 %	- 0,15	2,75 %	- 3,20	12,92 %	- 6,74	36,71 %	- 4,42	42,57 %
TOTAL charges	5,87	28,84 %	5,83	28,13 %	5,58	25,79 %	5,22	25,10 %	5,43	26,59 %	4,70	25,25 %
RÉSULTAT COURANT	14,48	71,16 %	14,89	71,87 %	16,05	74,21 %	15,56	74,90 %	14,99	73,41 %	13,92	74,75 %
Variation report à nouveau	- 0,61	- 2,98 %	- 0,13	- 0,62 %	0,67	3,08 %	0,17	0,84 %	- 0,04	- 0,22 %	0,11	0,61 %
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-		-
Résultats distribués avant prélèvement libératoire		-		-		-		-		-	13,81	74,71 %
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire		-		-		-		-		-	1,20	6,44 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,09	74,14 %	15,02	72,49 %	15,38	71,13 %	15,39	74,07 %	15,03	73,63 %	15,01	80,58 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,09	74,14 %	15,01	72,45 %	15,35	71,00 %	15,38	74,00 %	15,01	73,54 %	14,94	80,24 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - ⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises - ⁽³⁾ Depuis la réouverture du capital en 2012, le nombre de parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts de jouissance sur l'année civile. Ce nombre est obtenu en divisant le montant du dividende total versé par la SCPI au titre de l'année par le dividende versé au titre de 2014 pour une part.

Information sur les règles générales d'évaluation

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

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, 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 :

	2015	2016	2017	2018	2019
Dépenses de grosses réparations (en €)	5 100 000	3 947 690	2 148 000	3 608 500	2 990 000

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

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.

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, Île-de-France, province. Les immeubles en cours de construction sont évalués à leur prix de revient hors frais.

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

État du patrimoine

Placements immobiliers.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	2014		2013	
Valeur nette comptable		586 787 599,66		480 531 901,23
Coût historique	573 087 377,82		468 331 569,55	
Construction en cours	12 339 390,84		10 815 987,80	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	- 355 440,04		- 331 927,16	
Valeur actuelle (selon les expertises)		741 034 507,00		644 990 509,00

La provision pour grosse réparations s'élève au 31 décembre 2014 à 5 100 000 €. La dotation annuelle est calculée selon un plan pluriannuel de travaux.

Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2014		2013	
Immobilisations financières		10 251 754,30		242 224,03
Titres de participation	10 000 000,00			-
Fonds de roulement syndics	251 754,30		242 224,03	

CRÉANCES	2014		2013	
Locataires		1 778 272,80		2 134 372,68
Provisions pour dépréciations des créances locatives		- 859 397,16		- 689 098,09
Autres créances		7 592 954,25		6 634 550,32
Taxes et TVA sur factures à récupérer	2 162 467,06		2 390 114,46	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	1 961 800,68		2 109 802,53	
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	1 516,35		26 370,85	
Soldes débiteurs des comptes de notaires	766 669,16 ⁽¹⁾		21 674,16	
Soldes débiteurs des souscripteurs	2 700 501,00		2 086 588,32	
Total		8 511 829,89		8 079 824,91

⁽¹⁾ Opération d'acquisition d'un immeuble signée le 30 décembre.

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

VALEURS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	2014		2013	
Placements à échéance 1 mois		42 064 000,00		15 040 000,00
Placements à échéance 3 mois		20 000 000,00		45 022 000,00
Disponibilités		7 965 293,73		54 068 149,38
Total		70 029 293,73		114 130 149,38

DETTES	2014		2013	
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires	8 730 524,63		8 625 165,37	
Dettes d'exploitation	9 370 511,62		15 946 791,35	
Fournisseurs à payer	5 012 312,84		5 565 385,24	
Fournisseurs d'immobilisations à payer	2 097 359,48		8 183 495,81	
Société de gestion	1 610 369,62		1 574 303,95	
TVA sur factures non encore encaissées	343 345,22		219 167,57	
Charges sociales à décaisser	8 138,04		1 456,83	
Dossiers sinistres en cours	55 874,18		57 332,01	
Indivisaires et gérants extérieurs	243 112,24		345 649,94	
Dettes diverses	12 992 104,75		11 286 809,27	
Retraits des parts de décembre 2013 à régler aux associés	1 183 363,40		672 768,00	
Solde du dividende du 4 ^{ème} trimestre à régler	10 943 351,28		9 541 320,45	
Dividendes à régulariser	723 030,51		645 136,63	
Impôts et taxes à décaisser	142 359,56		427 584,19	
Total		31 093 141,00		35 858 765,99

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 714 364,97 €
- divers 8 665,54 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2014	2013
Travaux à charge des locataires en 2015	1 778 778,38	70 100,72
Produits perçus d'avance	4 029 702,77	1 474 618,27

Les produits perçus d'avance correspondent pour la galerie de Nantes La Châtelaine à la couverture des loyers et des coûts futurs de la commercialisation et des aléas liés à un litige par l'indemnité d'assurance (1.093 K€), et pour l'immeuble Equation – boulevard Ney à Paris, des loyers versés d'avance à titre de garanties locatives (2.925 K€).

Tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2014		2013	
Capital				
- Augmentation du capital des 261 990 parts en 2014		40 084 470,00		38 539 782,00
- Augmentation de la prime d'émission de 261 990 parts en 2014		46 109 002,00		47 512 378,00
Prélèvement 2014 sur prime d'émission		- 14 924 705,39		- 15 199 975,38
- Commissions de souscription	- 10 868 816,10		- 13 612 580,43	
- Frais d'acquisition	- 4 055 889,29		- 1 587 394,95	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		4 937 304,69		399 908,31
35/37, rue Gallieni - Boulogne-Billancourt (92)	503 425,25			
101/103, avenue Félix Faure - Paris 15 ^{ème}	564 680,31			
67/71, rue Jean Longuet - Châtenay Malabry (92) (distribution de plus value Châtenay Malabry)	7 077 500,95 - 3 219 990,00			
Parking Magdebourg - Paris 16 ^{ème}	11 308,65			
9002, rue Paul Césanne - Wattrelos (59)	379,53			
Résultat de l'exercice		34 225 110,07		32 586 598,98
Acompte sur dividendes		- 33 944 480,19		- 32 683 747,68
Total		76 486 701,18		71 154 944,23

Compte de résultat

Produits

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2014		2013	
Loyers		44 929 149,94		44 152 276,23
Produits ayant leur contrepartie en charges		5 022 561,26		4 479 453,46
- Refacturation impôts fonciers	3 626 089,61		3 040 066,41	
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 017 361,64		1 173 596,10	
- Refacturation assurances	379 110,01		265 790,95	
Refacturation de charges forfaitaires et divers		123 030,38		44 499,93
- Reprises de provisions pour créances douteuses		216 138,02		178 673,30
- Reprises de provisions pour grosses réparations		2 486 856,26		3 871 867,90
- Reprises de provisions pour risques et charges		-		114 915,46
Autres produits		18 319,58		15 426,47
- Intérêts facturés	18 319,58		15 426,47	
Produits financiers		714 265,15		176 846,17
Produits exceptionnels		15 180 947,99		15 473 501,71
- Produits exceptionnels sur procédures locataires	-		3 459,08	
- Produits exceptionnels sur solde créditeur de gérance	226 183,02			
- Transferts de charges				
- Frais d'acquisitions	4 085 948,87		1 857 462,20	
- Commissions de souscriptions	10 740 352,00		13 506 688,00	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	128 464,10		105 892,43	
Total		68 691 268,57		68 507 460,43

Charges

Les charges exceptionnelles correspondent aux frais d'acquisition des immeubles en 2014. L'augmentation significative des frais par rapport à 2013 correspond à l'acquisition de quatre nouveaux immeubles. Ces frais sont repris sur la prime d'émission par un transfert de charges (cf. ci-après « produits exceptionnels »).

CHARGES IMMOBILIÈRES	2014		2013	
Impôts et charges refacturées aux locataires		5 022 561,26		4 479 453,46
Grosses réparations selon plan pluriannuel		2 486 856,25		3 871 867,90
Impôts et taxes non récupérés		1 395 640,55		1 624 300,31
- Impôts fonciers	580 683,76		833 688,53	
- Taxes sur les bureaux	266 380,09		218 306,90	
- CVAE	312 957,63		363 063,37	
- TVA non récupérable	235 619,07		209 241,51	
Assurances non récupérables		49 562,71		204 454,99
Charges non récupérables du patrimoine locatif		2 099 750,73		1 629 405,90
Honoraires d'expertises		74 528,51		62 883,02
Contribution sur les revenus locatifs		18 620,63		23 261,03
	Total	11 147 520,64	Total	11 895 626,61

Les charges d'entretien du patrimoine locatif correspondent à l'entretien courant du patrimoine immobilier non récupérable auprès des locataires ainsi qu'à l'entretien des locaux vacants. Les grosses réparations font l'objet d'un plan pluriannuel et d'une provision. Les grosses réparations effectivement réalisées se sont élevées à 2.486.856,25 € au cours de l'exercice 2014. Elles sont entièrement reprises sur la provision constituée.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ (INCLUANT LES AUTRES CHARGES)	2014	2013
- Rémunération de la société de gestion	4 544 013,63	4 382 474,50
- Rémunération des gérants extérieurs	28 433,26	53 407,43
- Honoraires divers	438 242,28	396 465,76
- Honoraires de location	246 543,47	462 513,06
- Amortissements des constructions (bail à construction)	23 512,88	23 512,88
- Provisions pour créances douteuses	386 437,09	441 899,52
- Provisions pour grosses réparations selon un plan pluriannuel	2 515 751,25	2 886 377,90
Autres charges		
- Honoraires des commissaires aux comptes	70 640,00	57 775,32
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	74 377,36	40 675,35
- Cotisations diverses	28 352,44	23 991,19
- Frais bancaires	564,17	236,08
- Pertes sur créances irrécouvrables	135 469,16	115 644,50
- Commissions de souscriptions	10 740 352,00	13 506 688,00
Total	19 232 688,99	22 391 661,49

CHARGES EXCEPTIONNELLES	2014	2013
Frais et droits d'enregistrement	4 085 948,87	1 633 573,35
TOTAL	4 085 948,87	1 633 573,35

Les commissions de souscriptions sont reprises intégralement de la prime d'émission par un transfert de charge. (cf. ci-après « produits exceptionnels »).

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

L'année 2014 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société. La collecte de l'exercice s'est traduite par une augmentation de capital nominal de 40.084.470 € (soit + 10,82 %).

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 11 juin 2014 de 16 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2013, les 17 novembre 2014 et 26 mars 2015.

Il a porté son attention, outre le suivi de la vie courante de votre société, sur 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 2014.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2014 un résultat de 34.225.110,07 € en hausse globale de 5,03 %. Cette hausse résulte de l'augmentation du patrimoine (+ 14,89 %), dont l'effet sur l'accroissement des loyers (+ 1,76 %) est limité par la baisse du taux d'occupation et par celle des loyers de renouvellement. A périmètre inchangé, les loyers baissent de 3,9 % d'une année sur l'autre. Par part le résultat diminue de 14,99 € à 13,92 € (- 7,1 %).

Ce résultat traduit dans un contexte économique difficile qui devrait vraisemblablement perdurer en 2015.

Votre société a distribué sous forme d'acompte un montant de 15,03 € par part, égal au dividende 2013 et incluant une partie (1,20 € par part) de la plus-value obtenue sur la vente dans de bonnes conditions de l'immeuble de Chatenay-Malabry. Il vous est proposé d'affecter le résultat non distribué au report à nouveau, qui augmenterait ainsi de 9.122.882 € à 9.403.512 €.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptable (237,44 €), de réalisation (296,83 €) et de reconstitution (348,83 €) de la part. Nous notons le maintien du prix de souscription d'une part sur le marché primaire à 320 € et du prix de retrait à 288 € et une légère baisse de la valeur de réalisation.

Votre Conseil prend également acte de la valeur vénale du patrimoine et de sa progression à 741.034.507 €, qui correspond néanmoins à une baisse de 0,57 % à périmètre comparable.

Dans le contexte économique actuel, votre Conseil est très attentif à la vacance locative et aux actions menées par la société de gestion pour les relocations.

Il a été également informé des décisions d'arbitrage du patrimoine envisagées par la société de gestion.

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

Fait à Paris, le 26 mars 2015
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 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations 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 30 mars 2015
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et objet

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

Modalités

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, pour la recherche, le montage et la réalisation des programmes d'investissement ainsi que pour la prospection des capitaux, la société gérante perçoit une commission dite de souscription égale à 10 % HT soit 12,00 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2014 s'est élevée à 10.740.352,00 €.

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT de votre société et des produits financiers nets.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2014 s'est élevée à 4.544.013,63 €.

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 30 mars 2015
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 34.225.110,07 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	34.225.110,07 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	9.122.881,92 €
Donne un résultat distribuable de	43.347.991,99 €

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	33.944.480,19 €
Et au report à nouveau à concurrence de	9.403.511,80 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la distribution d'un dividende exceptionnel de 3.219.990 euros prélevé sur la réserve de plus ou moins-value sur cession d'immeubles. Elle constate que cette distribution a

d'ores et déjà été réalisée le 30 janvier 2015 sous forme d'un versement de 1,20 € par part détenue au 31 décembre 2014.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2014, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 237,44 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2014, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 296,83 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2014, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 348,83 € par part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale approuve la prise en charge par la SCPI de la cotisation à l'ASPIM pour une durée couvrant les exercices 2015, 2016 et 2017 qui lui est affectée par cette dernière, composée d'une partie fixe et d'une partie variable égale à un pourcentage de la valeur de réalisation.

Neuvième résolution

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



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

