



Allianz Pierre
SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2012

IMMOVALOR
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle

Rapport de la société de gestion

Comptes

Annexe

Rapport du conseil de surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

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

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
A capital variable - 328 470 570 RCS Paris

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €
Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
328 398 706 R.C.S. Paris
Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président

Allianz Vie
représentée par Monsieur Olivier WIGNIOLLE

Membres

Madame Catherine CIBOIT
Monsieur Jean-Marie CLUCHIER
Monsieur Patrick DARD
Monsieur Bruno de GUILLEBON
Monsieur Emmanuel HEBERT
Monsieur Marc MESSIER
Monsieur Stanislas de NOBLET
Monsieur Alain PIQUEMAL
Monsieur Alain POUCH
Allianz Banque
représentée par Madame Nadia GROFF
Association APPSCPI
représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
AXA ASSURANCES VIE
représentée par Monsieur Eddy NGUYEN
SCI AVIP SCPI SELECTION
représentée par Madame Marie-Audrey KER
SCI EGOINE
représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD
SCI & F R.O.M.M.A.N
représentée par Monsieur Marc RAISWING

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

- Cabinet FIDEAC
146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Suppléant :

- Société FICOMEX
146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale, conformément à l'article 21 des statuts et à l'article 14 de la loi du 31 décembre 1970, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2012.

Après avoir entendu notre rapport de gérance, vous prendrez connaissance du rapport de votre Conseil de Surveillance, conformément à l'article 18.3 des statuts. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2012 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

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

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

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

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

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

L'activité locative a connu un net ralentissement :

- en bureaux la baisse des volumes a été limitée à 8 %, portant toutefois le stock disponible en Région parisienne à 4 millions de m². Le taux de vacance des bureaux s'est rapproché du seuil de fluidité de 7 %.
- malgré des indices de référence encore en hausse les loyers n'ont pas progressé. Les mesures d'accompagnement se sont généralisées lors de la négociation des baux commerciaux (franchise de loyers, travaux ...) ou de leur renouvellement, augmentant l'écart entre les loyers faciaux et économiques. On observe également une stabilisation des loyers de logements.

Mais la performance du placement immobilier s'est maintenue :

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

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

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

II - 2013, une année à nouveau délicate

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



Rue Franklin Roosevelt - Paris 8^{ème}

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

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

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

III - 2012, confirmation du succès des SCPI

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

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

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

S'agissant d'Allianz Pierre :

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

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

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

IV - 2013 : un optimisme raisonnable

3 axes majeurs sont à l'ordre du jour :

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



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

Le capital social

La société a été créée le 1^{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.

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

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

Evolution du capital :

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

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

(2) Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

Le marché des parts

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

- Marché des souscriptions/ retraits

• Souscriptions

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

Valeur nominale de la part sociale :153 €
Prime d'émission :167 €
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 € la part déterminé comme suit :

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

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

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

Modalités des retraits

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,166 % du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1^{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.

Jouissance des parts :

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le 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'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion, a continué de fonctionner, avant comme après le passage au régime du capital variable.

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

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

Le patrimoine immobilier

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

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

Modalités du marché secondaire

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

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

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

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

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

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

- Marché de gré à gré

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

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

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

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

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

Cessions :

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

(1) Net de tous frais et commissions.

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

Acquisitions :

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

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

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

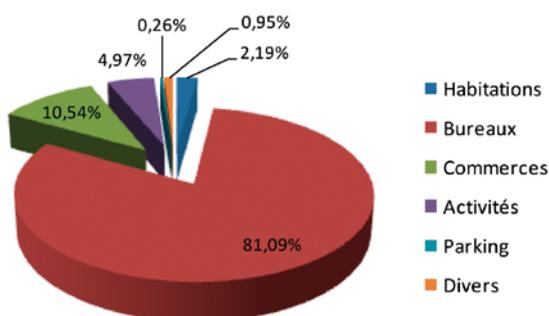
* Immeubles cédés en 2012 - ** Immeuble acquis en 2012 - *** Immeubles détenus en indivision - **** Immeuble acquis en VEFA non encore livré.

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

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

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

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :

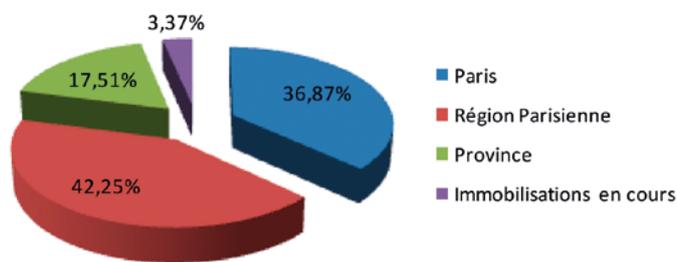


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2012

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

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

Gestion des immeubles

Le taux de facturation ou taux d'occupation financier (T.O.F.) a enregistré une baisse, passant de 94,38 % à 90,55 %, étant ici rappelé que tous les immeubles vacants, y compris ceux en cours de travaux ou en instance de vente sont pris en compte pour le calcul de ce pourcentage.

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

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

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

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

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

Relocations :

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

Adresse	Surface
Zac du pôle technologique – Avignon	1 180 m ²
1, rue des promenades – La Madeleine	92 m ²
141 rue de Verdun – Issy les Moulineaux	54 m ²
5, rue du Petit Robinson – Jouy en Josas	173 m ²
38, rue des Mathurins – Paris 8 ^{ème}	655 m ²
2, boulevard Clémenceau - Courbevoie	1 794 m ²
Avenue du Général de Gaulle – Saint Amand Montrond	1 410 m ²
1A, rue Laennec – Schiltigheim	5 463 m ²
75, rue Guy Mocquet – Malakoff	94,5 m ²
1, rue Jean Lolive - Bagnolet	4 826 m ²
38, rue de Villiers – Levallois-Perret	295 m ²
25, rue du Louvre – Paris 1 ^{er}	343 m ²
4, rue du Maréchal Juin – Meudon	3 924 m ²
16, rue Antonin Raynaud – Levallois-Perret	124 m ²
2, boulevard Clémenceau – Courbevoie	178 m ²
1, rue des promenades – La Madeleine	651 m ²
25, rue du Louvre – Paris 1 ^{er}	223 m ²
49, rue de Billancourt – Boulogne	259 m ²
Lieu dit « La Fraternité » - Tonnay Charente	282 m ²
67, rue Jean Longuet – Chatenay Malabry	64,1 m ²
2/4, rue Louis David – Paris 16 ^{ème}	363 m ²
20, avenue Franklin Roosevelt – Paris 8 ^{ème}	58 m ²
35, rue Danton – Pont Sainte Marie	102 m ²
91, avenue du Pont Juvenal – Montpellier	101 m ²
4, avenue de Paris - Vincennes	145 m ²
5, rue de la Renaissance – Paris 8 ^{ème}	120 m ²
174, boulevard Haussmann – Paris 8 ^{ème}	306 m ²
49, rue de Billancourt – Boulogne	275 m ²
40 bis, rue Cardinet – Paris 17 ^{ème}	220 m ²
20, place Tolozan – Lyon	200 m ²
38, rue de Villiers – Levallois Perret	173 m ²
20 quater, rue Schnapper – Saint Germain en Laye	542 m ²
Cour des Maréchaux - Mulhouse	58 m ²
Soit au total 33 immeubles pour un total de :	24 747,6 m²

Vacances d'immeubles :

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

Adresse	Surface	Commentaire
En cours de vente au 31/12		
101/103, avenue Félix Faure - Paris 15 ^{ème}	380 m ²	
9003, rue Paul Cézanne - Wattrelos	1 178 m ²	
5, rue des Patis des Couasnes - Saint-Jacques-de-la-Lande	2 563 m ²	
Total des surfaces en cours de vente au 31/12	4 121 m²	

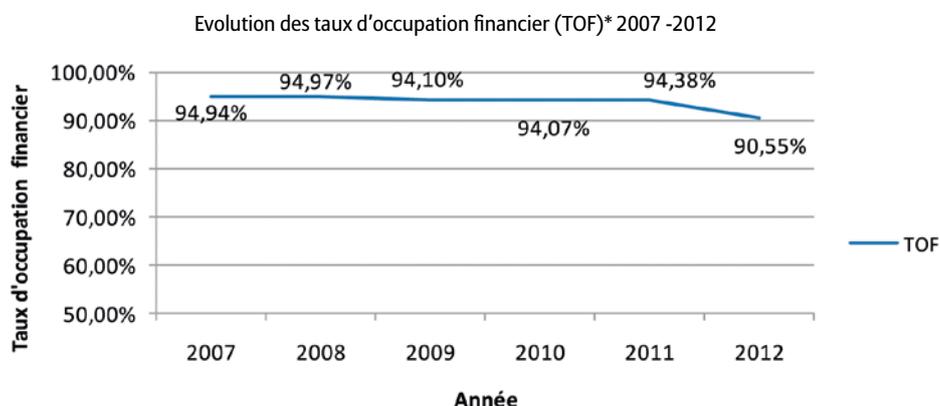
En cours de travaux de rénovation au 31/12*		
183, rue du Faubourd Saint Honoré - Paris 1 ^{er}	56 m ²	
38/40, rue des Mathurins - Paris 8 ^{ème}	60 m ²	
39, rue Marbeuf - Paris 8 ^{ème}	174 m ²	
44, quai de Jemmapes - Paris 10 ^{ème}	793 m ²	
45, rue de Lourmel - Paris 15 ^{ème}	468 m ²	
22, rue Auguste Vacquerie - Paris 16 ^{ème}	241 m ²	
25, avenue Marceau - Paris 16 ^{ème}	1532 m ²	
195, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine	662 m ²	
2-10, rue des Oliviers - Orly	10 600 m ²	
20, place Louis Pradel - Lyon	448 m ²	
Total des surfaces en cours de rénovation au 31/12	15 034 m²	

En cours de commercialisation au 31/12		
20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8 ^{ème}	172 m ²	En l'état
20 quater, rue Schnapper - Saint Germain-en-Laye	395 m ²	Rénovation achevée
8, avenue Morane Saulnier - Vélizy** (67% dans une indivision)	318 m ²	Rénovation achevée
80, avenue du Général Leclerc - Viroflay	259 m ²	Rénovation achevée
5, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas	1 007 m ²	En l'état
4, route de Gizy - Bièvres	593 m ²	Rénovation achevée
Le Noyer Lambert - Massy	393 m ²	En l'état
31/ 33, rue de Neuilly - Clichy ** (50% dans une indivision)	93 m ²	Rénovation achevée
52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie	1 187 m ²	Rénovation achevée
75, rue Guy Mocquet - Malakoff ** (50% dans une indivision)	198 m ²	Rénovation achevée
130, rue de Silly - Boulogne-Billancourt ** (25% dans une indivision)	222 m ²	Rénovation achevée
9 bis, rue Delerue - Montrouge	1 189 m ²	Rénovation achevée
38, rue de Villiers - Levallois-Perret	311 m ²	Rénovation achevée
16, rue Anatole France - Levallois-Perret	821 m ²	En l'état
38, boulevard Henri Sellier - Suresnes	260 m ²	En l'état
8, rue Delage - Cachan	138 m ²	Rénovation achevée
10, rue Verdier - Pont Sainte Marie	1 000 m ²	Local vide depuis l'origine
Lieu dit « La Fraternité » - Tonnay Charente	2 903 m ²	En l'état
1, rue des promenades - La Madeleine	601 m ²	En l'état
1, place Mendès France - Lille	374 m ²	Rénovation achevée
Cour des Maréchaux - Mulhouse ** (25% dans une indivision)	82 m ²	Rénovation achevée
Total des surfaces en cours de commercialisation au 31/12	12 516 m²	
Soit un total de surfaces vacantes, sur 34 immeubles de :	31 671 m²	

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

(**) Immeuble détenu en indivision

Evolution du taux d'occupation sur 5 ans



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

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

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

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

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

Les grosses réparations ont principalement porté sur :

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

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

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

- aménagements : Chatenay Malabry pour 0,152 M€

- rénovation complète rue Marbeuf à Paris 8^{ème} pour 0,111 M€.

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

Des travaux de reconstruction seront lancés en 2013 après l'incendie qui a ravagé les trois quarts des surfaces de la galerie commerciale des 11, rue Scribe et 20, rue Crébillon à Nantes (2.350 m²). La réouverture est envisagée en 2015.

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

Provisions

1. Travaux :

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

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

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

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

2. Créances douteuses :

Votre société maintient une politique très prudente puisque toutes les créances impayées dépassant le montant des dépôts de garantie sont provisionnées à 100 %, sauf rares exceptions.

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

Charges :

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

Produits :

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

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

Procédures

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

Autres revenus et charges

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

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

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

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

Résultat net

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

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

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) avant rétrocessions aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

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

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

(2) A partir de 2011, les données incluent les sociétés Allianz Pierre Valor et Distripiere 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) réussis.

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

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

Trois valeurs de la part sont significatives :

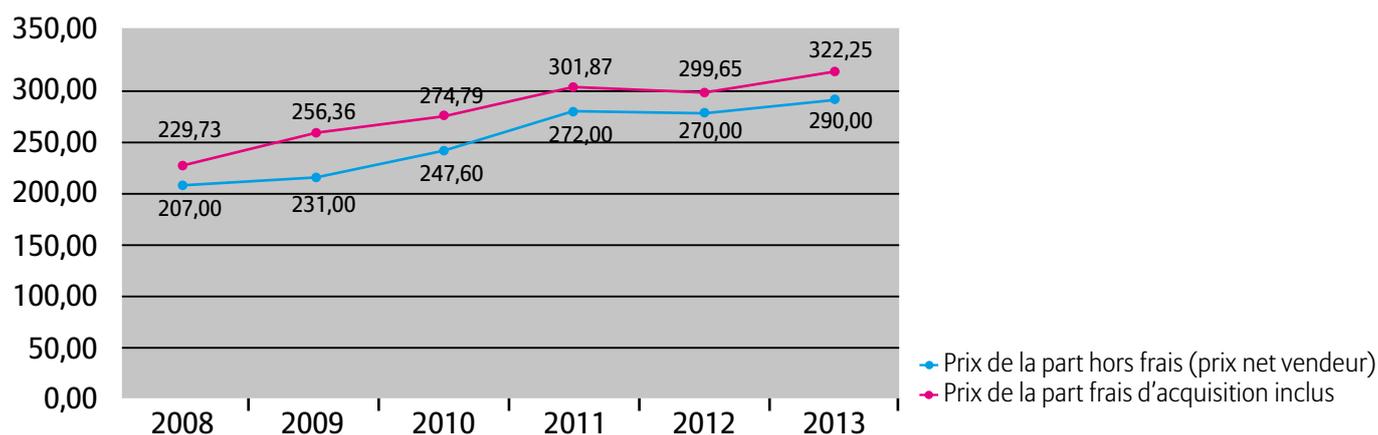
- la valeur de réalisation, résultant notamment des expertises immobilières et reflétant la valeur intrinsèque de la société. Elle est stable en 2012, passant de 301,43 à 301,49 € (+ 0,02 %).
- le prix de retrait, fixé depuis la réouverture du capital à 288 €.
- le prix d'exécution (prix net vendeur),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

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

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

Marché secondaire

Evolution du prix de la part sur les 5 derniers exercices au 1^{er} janvier :



Taux de rendement interne (TRI)

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

(1) (source : IEIF)

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

Affectation des résultats

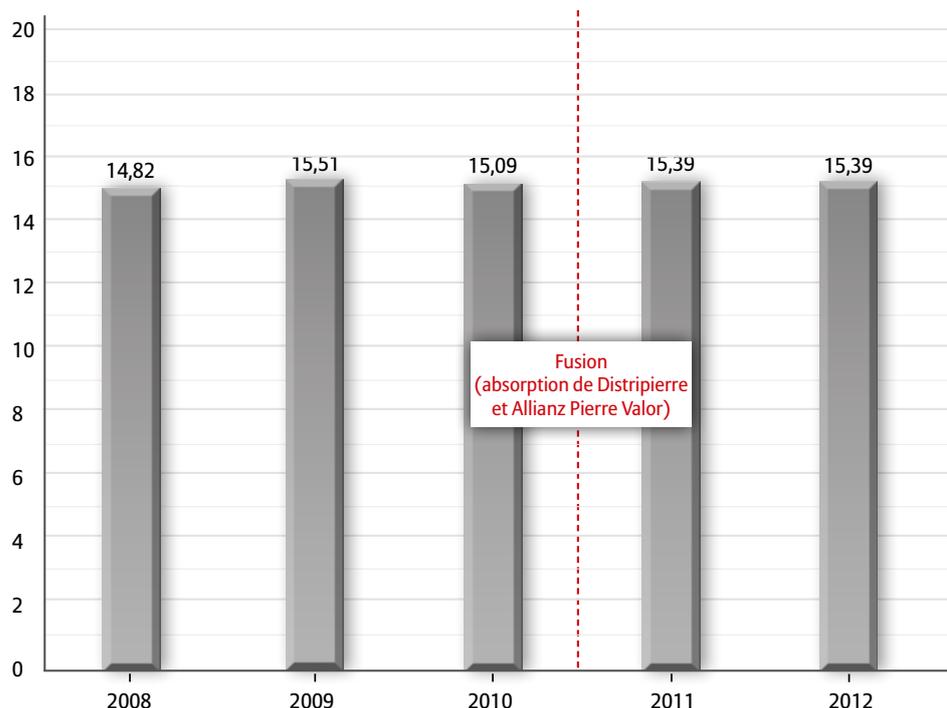
• Le résultat net de l'exercice 2012, soit 31 806 739,42 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent 8 864 933,18 €

Donne un résultat distribuable de 40 671 672,60 €

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

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

Evolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



Règles de gestion et de contrôle interne

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

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

- Investissements : décisions prises après consultation d'un comité d'investissement composé de membres n'appartenant pas à la société de gestion.
- Ventes : accord préalable du Conseil de Surveillance, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale et selon la réglementation en vigueur.
- Emprunt : le recours éventuel à l'emprunt est autorisé, sous certaines conditions, par l'Assemblée Générale.



Rue du Louvre - Paris 1^{er}

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

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

I - Etat du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

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

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

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

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

III - Compte de résultat.

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

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

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

IV - Annexe.

Elle reprend :

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



État du patrimoine

au 31 décembre 2012

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012

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

Emploi des fonds

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

Compte de résultat au 31 décembre 2012 Charges

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

Compte de résultat au 31 décembre 2012 Produits

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

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

	2008		2009		2010		2010 fusion		2011		2012 (4)	
	Montant	% du total des revenus										
REVENUS												
Recettes locatives brutes	20,40	97,00%	21,14	99,34%	20,20	99,23%	20,58	99,32%	21,43	99,08%	19,38	99,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,51	2,44%	0,10	0,48%	0,07	0,35%	0,11	0,53%	0,19	0,86%	0,19	0,95%
Produits divers	0,12	0,55%	0,04	0,18%	0,08	0,42%	0,03	0,15%	0,01	0,06%	0,01	0,06%
TOTAL revenus	21,03	100,00%	21,28	100,00%	20,35	100,00%	20,72	100,00%	21,63	100,00%	19,57	100,00%
CHARGES (1)												
Commission de gestion	2,10	9,99%	2,17	10,17%	2,02	9,93%	2,06	9,94%	2,16	9,98%	1,93	9,87%
Autres frais de gestion (2)	0,59	2,81%	0,40	1,86%	0,61	3,00%	0,41	1,98%	0,33	1,51%	0,51	2,60%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,59	17,08%	1,89	8,86%	2,65	13,03%	1,96	9,46%	2,72	12,57%	2,33	11,88%
Ch. locatives non récupérées	0,43	2,06%	0,39	1,82%	0,44	2,17%	0,51	2,46%	0,49	2,29%	0,56	2,86%
Sous-total ch.externes	6,72%	31,96%	4,83	22,72%	5,73	28,14%	4,94	23,84%	5,70	26,36%	5,33	27,22%
Amortissements nets												
- patrimoine	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,07%	0,02	0,10%	0,04	0,18%	0,01	0,05%
- autres (travaux à étaler)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,00	0,00%		0,00%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,00	0,01%		0,00%
Dotations nettes aux provisions (3)												
- pour travaux	-0,33	-1,56%	0,30	1,41%	0,36	1,79%	0,76	3,66%	-0,35	-1,61%	-0,21	-1,06%
- autres	-0,20	-0,95%	0,13	0,59%	-0,24	-1,16%	0,11	0,53%	0,19	0,86%	-0,22	-1,10%
Sous-total ch.internes	-0,51	-2,45%	0,44	2,06%	0,14	0,70%	0,89	4,29%	-0,12	-0,57%	-0,41	-2,12%
TOTAL charges	6,21	29,51%	5,27	24,78%	5,87	28,84%	5,83	28,13%	5,58	25,79%	4,91	25,10%
RÉSULTAT COURANT	14,82	70,49%	16,01	75,22%	14,48	71,16%	14,89	71,87%	16,05	74,21%	14,66	74,90%
Variation report à nouveau	0,00	0,02%	0,50	2,34%	-0,61	-2,98%	-0,13	-0,62%	0,67	3,08%	0,16	0,84%
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-		-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,82	70,48%	15,51	72,88%	15,09	74,14%	15,02	72,49%	15,38	71,13%	14,50	74,07%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,28	67,91%	15,42	72,46%	15,09	74,14%	15,01	72,45%	15,35	71,00%	14,49	74,00%

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

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

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

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

Information sur les règles générales d'évaluation

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

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, excepté pour les provisions pour gros travaux,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Méthode de provisionnement

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

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

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

Valeurs des terrains

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

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

État du patrimoine

Placements immobiliers

- Immobilisations locatives.

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

Immeubles locatifs

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

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne «valeurs bilantielles».
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne «valeurs estimées». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. Elle est agrégée dans les tableaux par zone géographique : Paris, Ile de France, province. Les immeubles en cours de construction sont évalués à leur prix de revient hors frais.

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

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

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

Autres Actifs et Passifs d'exploitation

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

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

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

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

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

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

Affectation du résultat 2011

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

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

Compte de résultat

Charges

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation de la société

- Les diverses charges d'exploitation représentent les frais de gérance du patrimoine soit 4.193.012,69 €, divers honoraires de relocation, et de contentieux pour le solde soit 304.598,10 €.
- La dotation aux amortissements d'exploitation correspond pour 19.565,48 € à l'amortissement progressif du bien immobilier construit sur sol d'autrui (rue Ferrus - 75014 Paris).

Autres charges

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

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

Charges exceptionnelles

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

Produits

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



20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8^{ème}

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Rapport sur l'activité de l'exercice :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Société Allianz Vie
Représentée par Olivier WIGNIOLLE

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

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

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

1- Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaires particuliers.

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

3- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Paris, le 29 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC

Jean MARIÉ

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et objet

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

Modalités

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

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

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

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2012 s'est élevée à 4 131 025,22 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 29 mars 2013

Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC

Jean MARIÉ

Assemblée Générale

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 31 806 739,42 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

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

Sixième résolution

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

Septième résolution

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

Huitième résolution

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

IMMOVALOR
GESTION

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

Allianz 