



# 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<sup>ème</sup> 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.

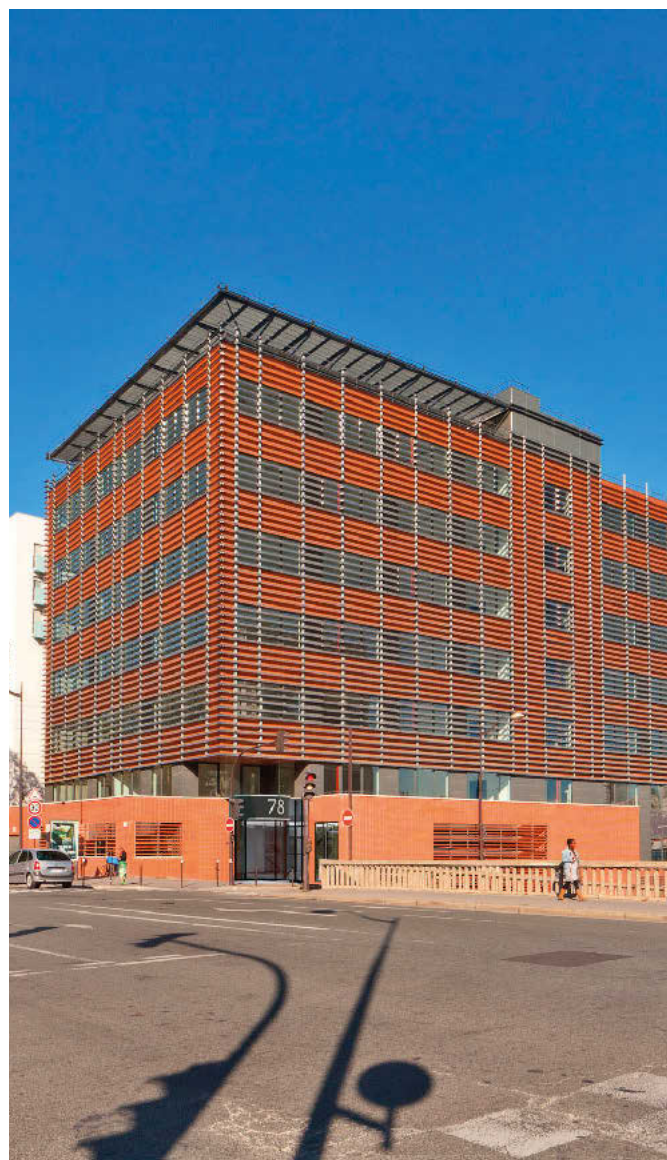
La faiblesse de l'inflation a un impact direct sur l'indexation des loyers pour les baux en cours. Ainsi, l'évolution de l'ILAT sur un an n'est que de 0,4 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014.

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<sup>ème</sup>. Ces opérations ont procuré un taux de rendement moyen supérieur à 6,7 %.



78 /80, boulevard Ney – Paris 18<sup>ème</sup>

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<sup>er</sup> novembre 1983 pour une durée de 99 ans.

Le 5 mars 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Allianz Pierre a approuvé l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans ses statuts. Lors de la transformation de la SCPI, son capital social effectif s'élevait à 312.065.991 € divisé en 2.039.647 parts de 153 € chacune.

Le 19 avril 2012, après obtention du visa de l'AMF sous le n° 12-06 du

30 mars 2012, le capital de la SCPI a été ouvert sur la base d'un prix de souscription de 320 € pour une part. 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.

|                                   |               |                               |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|
| <b>Capital social maximum</b>     | 500.000.000 € |                               |
| <b>Capital effectif</b>           | 410.548.725 € | (370.464.255 € au 31.12.2013) |
| <b>Nombre de parts</b>            | 2.683.325     | (2.421.335 au 31.12.2013)     |
| <b>Valeur nominale de la part</b> | 153 €         | (inchangée)                   |
| <b>Nombre d'associés</b>          | 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 <sup>(2)</sup>  |
| 2013   | 370 464 255                                   | 38 574 409 <sup>(1)</sup>   | 2 421 335                      | 13 164                           | 13 506 688 <sup>(2)</sup>   |
| 2014   | 410 548 725                                   | 40 084 470 <sup>(1)</sup>   | 2 683 325                      | 14 143                           | 10 955 159 <sup>(2)</sup>   |

<sup>(1)</sup> 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 €.

<sup>(2)</sup> 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<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

- Retraits

Pour se séparer totalement ou partiellement de leurs parts, les associés peuvent passer auprès de la société de gestion, un ordre de retrait. Le remboursement s'effectue sur la base d'un prix de retrait de 288 € 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<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours.

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

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

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

### Marché secondaire

Le marché secondaire des parts, par confrontation des ordres d'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.

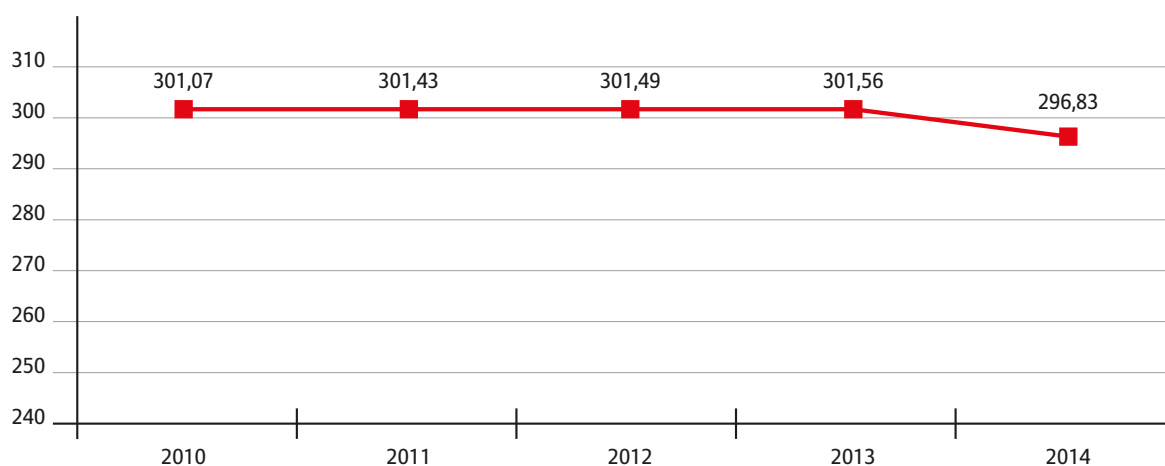
Les valeurs d'expertise sont déterminées par l'expert désigné par l'Assemblée Générale tenue en 2014, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (groupe BNP Paribas), membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

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 m <sup>2</sup> utiles | Prix de revient HT-HF | Travaux d'aménagement | Valeur comptable | Valeur d'expertise 2013 | Valeur d'expertise 2014 |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>PARIS</b>                          |                    |                            |                                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| <b>1<sup>er</sup> arrondissement</b>  |                    |                            |                                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>2<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 30, avenue de l'Opéra                 | 01/10/1992         | Bureaux                    | 222                              | 809 504               |                       | 809 504          |                         |                         |
| <b>5<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 19/21, rue Valette                    | 08/07/1986         | Bureaux                    | 623                              | 1 606 723             | 169 704               | 1 776 427        |                         |                         |
| <b>6<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 82, boulevard Raspail ***             | 10/04/1989         | Commerces                  | 70                               | 365 878               |                       | 365 878          |                         |                         |
| <b>7<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 32, avenue Bosquet                    | 01/04/1992         | Commerces                  | 394                              | 1 478 429             |                       | 1 478 429        |                         |                         |
| 92, rue du Bac                        | 18/09/1989         | Commerces                  | 127                              | 731 755               |                       | 731 755          |                         |                         |

(\*) 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 |
|--|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>8<sup>ème</sup> arrondissement</b>  |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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          |                         |                         |
| <b>9<sup>ème</sup> arrondissement</b>  |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 20 bis, rue Lafayette ***              | 01/01/1980         | Bureaux                    | 1 335                | 2 038 723             | 89 010                | 2 127 732        |                         |                         |
| <b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 44, quai de Jemmapes                   | 01/01/2011         | Bureaux                    | 793                  | 3 300 000             | 295 898               | 3 595 898        |                         |                         |
| <b>11<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 88, rue de la Roquette                 | 01/02/1981         | Entrepôts-Activités        | 1 566                | 739 378               |                       | 739 378          |                         |                         |
| <b>13<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 83-85, rue de Patay                    | 01/01/2011         | Bureaux                    | 2 418                | 12 000 000            |                       | 12 000 000       |                         |                         |
| <b>14<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>15<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 1, place Cambronne                     | 13/06/1990         | Commerces                  | 217                  | 1 085 634             |                       | 1 085 634        |                         |                         |
| 101/103, avenue Félix Faure            | 01/12/1985         | Bureaux                    | 380                  |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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 |
|---|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b>          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>17<sup>ème</sup> arrondissement</b>          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>18<sup>ème</sup> arrondissement</b>          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 78/80, boulevard Ney **                         | 19/12/2014         | Bureaux                    | 9 320                | 53 923 000            |                       | 53 923 000       |                         |                         |
| <b>TOTAL PARIS</b>                              |                    |                            | 38 402               | 173 832 026           | 5 144 954             | 178 976 980      | 235 615 000             | 310 983 000             |
| <b>RÉGION PARISIENNE</b>                        |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| <b>78 - JOUY-EN-JOSAS</b>                       |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 5/5 bis, rue du Petit Robinson                  | 01/06/1988         | Bureaux                    | 2 193                | 4 807 573             | 440 680               | 5 248 253        |                         |                         |
| <b>78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX</b>              |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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       |                         |                         |
| <b>78 - SAINT GERMAIN EN LAYE</b>               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 20 quater, rue Schnapper                        | 01/06/1987         | Bureaux                    | 2 084                | 3 807 707             | 38 475                | 3 846 182        |                         |                         |
| <b>78 - TRAPPES</b>                             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 1, allée des Aulnes (Miniparc du Manet)         | 10/07/1991         | Bureaux                    | 1 393                | 1 629 975             |                       | 1 629 975        |                         |                         |
| <b>78 - VÉLIZY</b>                              |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>78 - VERSAILLES</b>                          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 45, rue Carnot                                  | 02/04/1990         | Commerces                  | 648                  | 1 978 199             | 533 245               | 2 511 444        |                         |                         |
| 53/55, rue de la Paroisse                       | 23/07/1987         | Habitations-Commerces      | 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          |                         |                         |
| <b>78 - VIROFLAY</b>                            |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 80/88, avenue du Général Leclerc ***            | 03/05/1990         | Bureaux                    | 674                  | 1 408 731             |                       | 1 408 731        |                         |                         |
| <b>91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE</b>                |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Rue de la Marnière - Val d'Yerres S' Christophe | 01/01/2011         | Commerces                  | 752                  | 999 999               | 7 880                 | 1 007 879        |                         |                         |
| <b>91 - BIÈVRES</b>                             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 4, route de Gizy                                | 01/06/1988         | Bureaux                    | 1 951                | 2 959 507             | 93 483                | 3 052 990        |                         |                         |
| <b>91 - MASSY</b>                               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Le Noyer Lambert                                | 04/12/1990         | Commerces                  | 2 195                | 2 147 284             | 30 506                | 2 177 790        |                         |                         |
| <b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b>                |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 25, rue de Sèvres                               | 27/03/1991         | Bureaux                    | 245                  | 1 043 651             | 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 |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>92 - BOULOGNE-BILLANCOURT</b> |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>92 - CHATENAY-MALABRY</b>     |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 67/71, rue Jean Longuet *        | 01/05/1977         | Habitations-commerces      | 2 507                |                       |                       |                  |                         |                         |
| <b>92 - CLICHY</b>               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>92 - COURBEVOIE</b>           |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>92 - ISSY-LES-MOULINEAUX</b>  |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 141, avenue de Verdun ***        | 30/07/1987         | Bureaux                    | 562                  | 970 454               | 12 337                | 982 791          |                         |                         |
| <b>92 - LEVALLOIS-PERRET</b>     |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 15/17, rue Rivay                 | 05/01/1987         | Bureaux                    | 505                  | 968 190               | 43 556                | 1 011 746        |                         |                         |
| 16, rue Anatole France           | 21/06/1988         | Bureaux                    | 872                  | 3 659 434             | 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        |                         |                         |
| <b>92 - MALAKOFF</b>             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 75, rue Guy Mocquet ***          | 13/11/1990         | Bureaux                    | 464                  | 1 472 736             | 8 525                 | 1 481 261        |                         |                         |
| <b>92 - MEUDON</b>               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 4-8, avenue du Maréchal Juin     | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3 730                | 7 700 000             |                       | 7 700 000        |                         |                         |
| <b>92 - MONTROUGE</b>            |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 5/9, rue Delerue                 | 30/06/1989         | Bureaux                    | 1 189                | 1 684 245             | 294 976               | 1 979 221        |                         |                         |
| <b>92 - NANTERRE</b>             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 126, avenue Georges Clémenceau   | 27/03/1990         | Bureaux                    | 1 381                | 2 269 966             | 17 684                | 2 287 649        |                         |                         |
| <b>92 - NEUILLY SUR SEINE</b>    |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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        |                         |                         |
| <b>92 - PUTEAUX</b>              |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 3, rue Bellini                   | 30/09/1988         | Bureaux                    | 1 895                | 4 959 193             |                       | 4 959 193        |                         |                         |
| <b>92 - SÈVRES</b>               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 6-8, avenue de la Cristallerie   | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3 510                | 10 500 000            | 202 924               | 10 702 924       |                         |                         |
| <b>92 - SURESNES</b>             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 38, boulevard Henri Sellier      | 01/12/1991         | Bureaux                    | 1 369                | 4 542 981             | 119 749               | 4 662 730        |                         |                         |
| <b>93 - ROMAINVILLE</b>          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 110, avenue Gaston Roussel **    | 27/03/2014         | Bureaux                    | 7 751                | 18 078 950            |                       | 18 078 950       |                         |                         |
| <b>93 - BAGNOLET</b>             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 1, rue Jean Lolive               | 01/01/2011         | Entrepôt - Activités       | 4 591                | 2 199 099             | 900 901               | 3 100 000        |                         |                         |
| <b>93 - PANTIN</b>               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 5/13, rue Auger                  | 01/12/1989         | Bureaux                    | 3 522                | 6 851 400             |                       | 6 851 400        |                         |                         |
| <b>94 - CACHAN</b>               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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 |
|---|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>94 - FONTENAY-SOUS-BOIS</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 16, avenue des Olympiades ***                     | 26/12/1990         | Bureaux                    | 1 702                | 4 386 839             | 539 446               | 4 926 284          |                         |                         |
| <b>94 - LE KREMLIN-BICÊTRE</b>                    |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 21, avenue Eugène Thomas ***                      | 01/04/1990         | Divers                     | 3 001                | 5 326 576             |                       | 5 326 576          |                         |                         |
| <b>94 - ORLY</b>                                  |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 2/10, rue des Oliviers                            | 01/06/1994         | Entrepôts - Activités      | 20 083               | 10 296 681            | 2 287 728             | 12 584 409         |                         |                         |
| <b>94 - VINCENNES</b>                             |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 4, avenue de Paris                                | 01/03/1982         | Bureaux                    | 1 084                | 1 085 795             | 64 648                | 1 150 443          |                         |                         |
| <b>94 - CRÉTEIL</b>                               |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 2-10, rue Claude Nicolas Ledoux                   | 30/12/2012         | Bureaux                    | 5 728                | 15 184 000            |                       | 15 184 000         |                         |                         |
| <b>77 - TRILPORT</b>                              |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 86, avenue de Verdun                              | 11/07/2013         | Commerces                  | 2 617                | 3 150 000             |                       | 3 150 000          |                         |                         |
| <b>TOTAL RÉGION PARISIENNE</b>                    |                    |                            | <b>125 172</b>       | <b>254 278 578</b>    | <b>11 150 461</b>     | <b>265 429 039</b> | <b>265 733 509</b>      | <b>289 696 507</b>      |
| <b>PROVINCE</b>                                   |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| <b>AIX EN PROVENCE (13)</b>                       |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 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         |                         |                         |
| <b>ANDELNANS (BELFORT) (90)</b>                   |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 15 C, route de Montbéliard                        | 01/01/2011         | Commerces                  | 793                  | 1 150 000             |                       | 1 150 000          |                         |                         |
| <b>ANTIBES (06)</b>                               |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Angle 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> avenue | 09/12/2013         | Commerces                  | 216                  | 614 000               |                       | 614 000            |                         |                         |
| <b>AVIGNON (84)</b>                               |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 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          |                         |                         |
| <b>LYON (69)</b>                                  |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 20, place Louis Pradel - Le César                 | 26/07/2006         | Bureaux - Commerces        | 2 728                | 7 897 198             | 64 735                | 7 961 932          |                         |                         |
| <b>DUNKERQUE (59)</b>                             |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 36, avenue Jean Monet                             | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1 263                | 2 050 000             |                       | 2 050 000          |                         |                         |
| <b>LA MADELEINE (59)</b>                          |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 1, rue des Promenades                             | 01/01/2011         | Bureaux                    | 3 199                | 4 250 000             |                       | 4 250 000          |                         |                         |
| <b>LILLE (59)</b>                                 |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 1, place Mendès France                            | 01/01/2011         | Bureaux                    | 2 793                | 3 550 000             | 21 400                | 3 571 400          |                         |                         |
| <b>MARCO EN BAROEUL (59)</b>                      |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 89, rue de l'Abbé Bonpain ***                     | 15/03/1990         | Bureaux                    | 990                  | 883 442               |                       | 883 442            |                         |                         |
| <b>MULHOUSE (68)</b>                              |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Cours des Maréchaux ***                           | 01/01/2011         | Commerces                  | 1 462                | 6 325 000             |                       | 6 325 000          |                         |                         |
| <b>NANTES (44)</b>                                |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 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            |                         |                         |
| <b>CALAIS (62)</b>                                |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| Rue Descartes                                     | 01/01/2011         | Bureaux                    | 1 553                | 2 850 000             |                       | 2 850 000          |                         |                         |
| <b>CHARTRES (28)</b>                              |                    |                            |                      |                       |                       |                    |                         |                         |
| 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 |
|--|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>BORDEAUX-MERIGNAC (33)</b>                        |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 3, impasse Rudolph Diesel                            | 27/11/2012         | Bureaux                    | 2 273                | 4 538 780             |                       | 4 538 780        |                         |                         |
| <b>STRASBOURG (67)</b>                               |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 3, rue d'Austerlitz                                  | 28/07/1994         | Commerce                   | 581                  | 533 038               |                       | 533 038          |                         |                         |
| <b>SCHILTIGHEIM (67)</b>                             |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 1 a, rue René Laennec                                | 01/01/2011         | Entrepôt - Activités       | 5 463                | 4 000 000             |                       | 4 000 000        |                         |                         |
| <b>LOOS LEZ LILLE (59)</b>                           |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 220, avenue de la Recherche                          | 04/11/2010         | Bureaux                    | 11 741               | 27 484 600            | 92 780                | 27 577 380       |                         |                         |
| <b>TONNAY CHARENTE (17)</b>                          |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 19, avenue du Pont Rouge<br>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          |                         |                         |
| <b>PONT SAINTE MARIE (10)</b>                        |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 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          |                         |                         |
| <b>ST AMAND MONTROND (18)</b>                        |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Avenue du Général de Gaulle                          | 01/01/2011         | Commerce                   | 5 487                | 4 550 000             | 64 215                | 4 614 215        |                         |                         |
| <b>MONTPELLIER (34)</b>                              |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| 91, avenue du Pont Juvenal                           | 01/01/2011         | Commerce                   | 98                   | 169 713               |                       | 169 713          |                         |                         |
| <b>LA FLÈCHE (72)</b>                                |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Avenue Rhin et Danube                                | 11/07/2013         | Commerce                   | 4 728                | 4 430 000             |                       | 4 430 000        |                         |                         |
| <b>ÉPERLECQUES (62)</b>                              |                    |                            |                      |                       |                       |                  |                         |                         |
| Rue Bleue Maison                                     | 11/07/2013         | Commerce                   | 5 097                | 3 150 000             |                       | 3 150 000        |                         |                         |
| <b>TOTAL PROVINCE</b>                                |                    |                            | 114 406              | 126 650 836           | 6 020 744             | 132 671 580      | 133 932 000             | 130 645 000             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL ACQUISITIONS</b>                    |                    |                            | 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        |                         |                         |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS EN COURS</b>                   |                    |                            |                      | 9 710 000             |                       | 9 710 000        | 9 710 000               | 9 710 000               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                 |                    |                            | 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

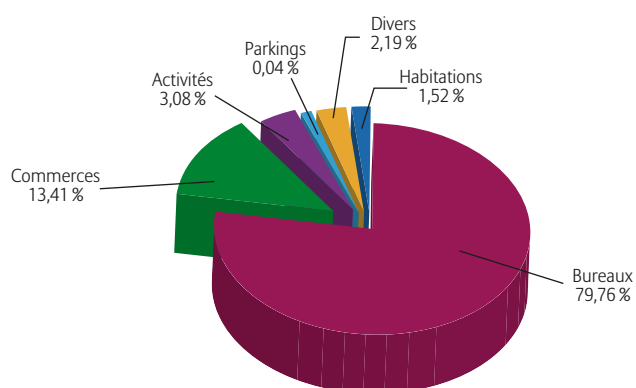


## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2014 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 741.034.507 €)

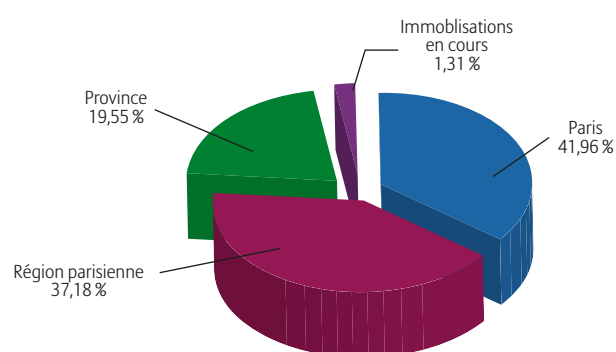
|                          | Habitations       | Bureaux            | Commerces         | Activités         | Parkings       | Divers            | Total              |
|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| 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          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>     | <b>11 239 940</b> | <b>591 078 719</b> | <b>99 401 032</b> | <b>22 769 550</b> | <b>290 000</b> | <b>16 255 266</b> | <b>741 034 507</b> |

|                          | 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 %          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>     | <b>1,52 %</b> | <b>79,76 %</b> | <b>13,41 %</b> | <b>3,08 %</b> | <b>0,04 %</b> | <b>2,19 %</b> | <b>100,00 %</b> |

### 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 |
|--|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b> |                         |                       |                         |                       |
| 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             |
| <b>CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI</b>         |                         |                       |                         |                       |
| Bureaux                                    | 1 444 794               | 7 700 000             | 1 468 307               | 7 800 000             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       | <b>586 787 599</b>      | <b>741 034 507</b>    | <b>480 531 901</b>      | <b>644 990 509</b>    |

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

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

**Cessions :**

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

\* 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<sup>ème</sup> 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<br>hors droits en € |
|------------------------------------|--------------------|-------------|---------------|--|
| <b>ROMAINVILLE (93)</b>            |                    |             |               |  |
| 110, avenue Gaston Roussel         | 28/03/2014         | Bureau      | 7 665         | 18 078 950                             |
| <b>PARIS 8<sup>ème</sup> (75)</b>  |                    |             |               |  |
| 3, avenue Hoche                    | 07/05/2014         | Bureau      | 2 300         | 19 388 956                             |
| <b>PARIS 18<sup>ème</sup> (75)</b> |                    |             |               |  |
| 78/80, boulevard Ney               | 29/12/2014         | Bureau      | 9 203         | 53 923 000                             |
| <b>MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)</b> |                    |             |               |  |
| 60, avenue du Centre               | 22/12/2014         | Bureau      | 6 980         | 14 250 000                             |
| <b>TOTAL ACQUISITIONS</b>          |                    |             |               | <b>105 640 906</b>                     |

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<sup>ème</sup> (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<sup>ème</sup>. 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<sup>ème</sup> (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<sup>ème</sup>. 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.

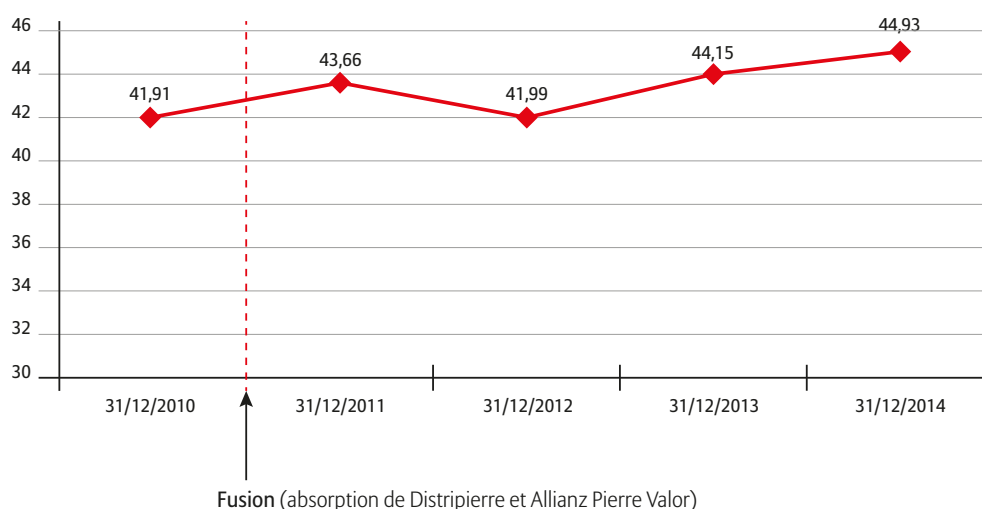
Cette hausse du niveau des revenus locatifs (+ 0,777 M€, soit + 1,76%) s'explique principalement par les facteurs suivants :

- 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<sup>ème</sup> trimestre remonte à 89,95 %.

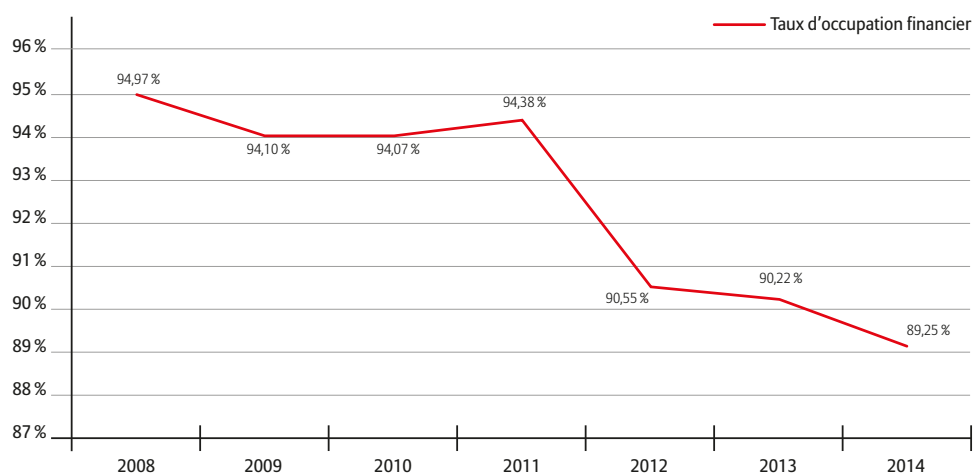
À périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers ont enregistré une baisse de - 3,9 % (-1,672 M€) entre 2013 et 2014.

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.

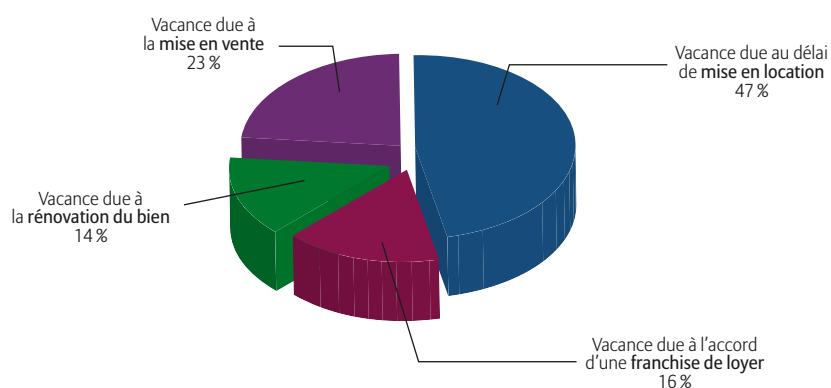
## Relocations

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

| Adresse  | Ville                   | Désignation         | Surface en m²       |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>75 - PARIS</b>                                    |                         |                     |                     |
| 32, avenue Bosquet                                   | Paris 7 <sup>ème</sup>  | Commerces           | 393                 |
| 32, rue d'Armaillé                                   | Paris 8 <sup>ème</sup>  | Bureaux             | 474                 |
| 40, rue des Mathurins                                | Paris 8 <sup>ème</sup>  | Bureaux             | 60                  |
| 66, rue de Rome                                      | Paris 8 <sup>ème</sup>  | Bureaux             | 399                 |
| 39, rue Marbeuf                                      | Paris 8 <sup>ème</sup>  | Bureaux             | 174                 |
| 20, avenue Franklin Roosevelt                        | Paris 8 <sup>ème</sup>  | Bureaux             | 232                 |
| 183, rue du Faubourg Saint Honoré                    | Paris 8 <sup>ème</sup>  | Commerces           | 58                  |
| 53, avenue Victor Hugo                               | Paris 16 <sup>ème</sup> | Bureaux             | 350                 |
| <b>78 - YVELINES</b>                                 |                         |                     |                     |
| Miniparc du Manet                                    | Trappes                 | Activités           | 800                 |
| <b>91 - ESSONNE</b>                                  |                         |                     |                     |
| 281, avenue du Maréchal Leclerc                      | Massy                   | Commerces           | 1 075               |
| 4, route de Gizy                                     | Bièvres                 | Bureaux             | 322                 |
| <b>92 - HAUTS-DE-SEINE</b>                           |                         |                     |                     |
| 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                 |
| <b>94 - VAL-DE-MARNE</b>                             |                         |                     |                     |
| 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) |
| <b>RÉGIONS</b>                                       |                         |                     |                     |
| 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                               |
|---|---------------|---|
| <b>En cours de vente au 31/12</b>                     |               |   |
| <b>Paris</b>  |               |   |
| 153, rue de Rome - Paris 17 <sup>ème</sup>            | 378           | En cours de vente                         |
| 1, rue Vernier - Paris 17 <sup>ème</sup>              | 3 179         | En cours de vente                         |
| <b>Banlieue parisienne</b>                            |               |   |
| 4, avenue du Maréchal Juin - Meudon (78)              | 3 729         | En cours de vente                         |
| <b>Total des surfaces en cours de vente au 31/12</b>  | <b>7 286</b>  |   |
| <b>En cours de commercialisation au 31/12</b>         |               |   |
| <b>Paris</b>  |               |   |
| 42, rue de Lisbonne - Paris 8 <sup>ème</sup>          | 370           | Rénové                                    |
| 10, square Beaujon - Paris 8 <sup>ème</sup>           | 596           | En l'état                                 |
| <b>Banlieue parisienne</b>                            |               |   |
| <b>78 - Yvelines</b>                                  |               |   |
| 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                                 |
| <b>91 - Essone</b>                                    |               |   |
| 4, route de Gisy - Bièvres                            | 1 320         | Rénové - en l'état                        |
| <b>92 - Hauts de Seine</b>                            |               |   |
| 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 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> avenue - Antibes      | 206           | En l'état                             |
| ZAC du Lobby - Dunkerque   | 434           | En l'état                             |
| <b>Total des surfaces en cours de commercialisation au 31/12</b> | <b>13 959</b> |                                       |
| <b>Totaux vacants au 31/12</b>                                   | <b>21 245</b> |                                       |

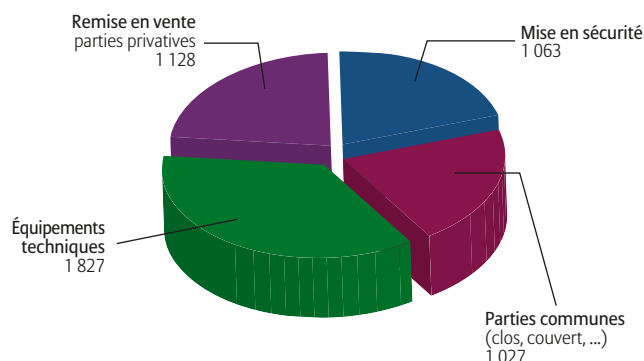
## Travaux de grosses réparations et d'amélioration

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€.

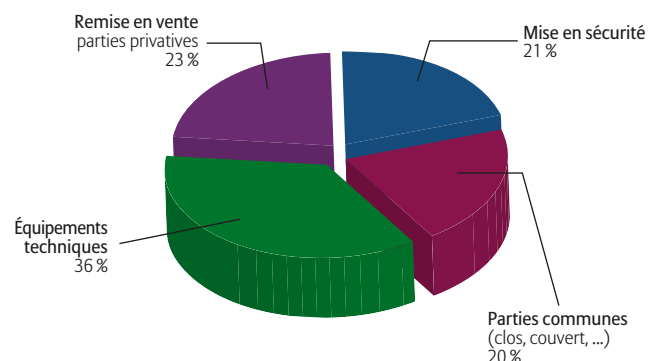
Les principales dépenses de travaux (grosses réparations et dépenses immobilisées) ont porté sur :

| Désignation  | Désignation des travaux en cours  | Montant<br>(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 <sup>ème</sup> étage                       | 59 500               |
| 6/8, avenue de la Cristallerie - Bâtiment F - 92310 Sèvres       | Remplacement des ventilos convecteurs du 2 <sup>ème</sup> 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 <sup>ème</sup> 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          |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>10 067 812</b> | <b>7 217 535</b> | <b>4 088 000</b> | <b>5 781 750</b> | <b>3 790 000</b> |

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

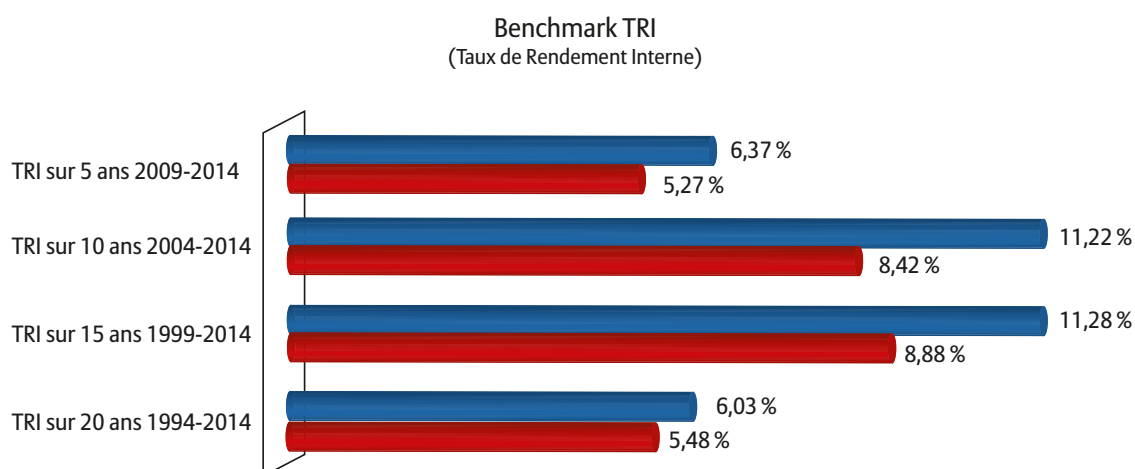
Le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 34.225.110 € et enregistre une hausse de 5,03 % (+ 1.639 M€). Cette progression s'explique par :

- 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.

<sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup>   | 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 <sup>(2)</sup>  | 936 030 510                  | 348,83                         | 353,42                                  |

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

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

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

## Évolution du prix de la part

|   | 2010   | 2011 <sup>(2)</sup> | 2012   | 2013   | 2014                 | 2015   |
|---|--------|---------------------|--------|--------|----------------------|--------|
| Prix d'exécution frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier ou de souscription (en €) <sup>(1)</sup> | 274,79 | 301,87              | 299,65 | 322,25 | 324,06               | 320,00 |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>  | 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 <sup>(5)</sup> |        |
| Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(4)</sup>          | 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                 |        |

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

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

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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.

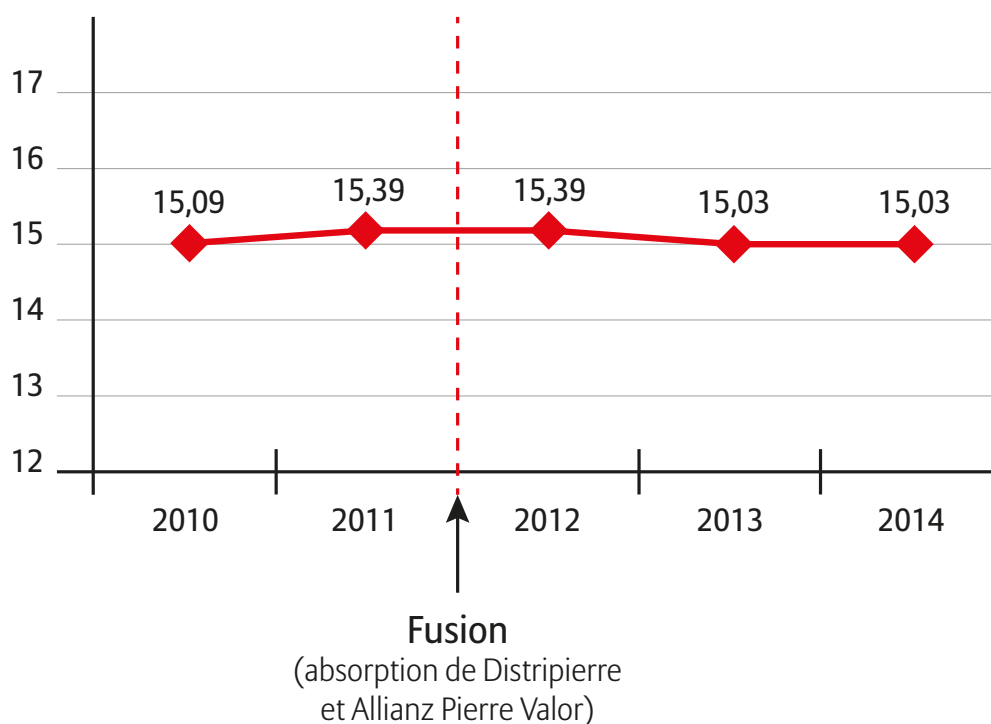
## Affectation des résultats

|  |                 |
|--|-----------------|
| 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<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées   |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                            |                         |                       |                         |                       |
| <b>Immobilisations locatives</b>                         |                         |                       |                         |                       |
| • 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         |
| <b>Immobilisations financières</b>                       |                         |                       |                         |                       |
| • Titres de participation                                | 10 000 000,00           | 10 000 000,00         | -                       | -                     |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>       |                         |                       |                         |                       |
| • Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 5 100 000,00          |                       | - 5 071 105,00          |                       |
| <b>TOTAL I</b>   | <b>591 687 599,66</b>   | <b>751 034 507,00</b> | <b>475 460 796,23</b>   | <b>644 990 509,00</b> |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>           |                         |                       |                         |                       |
| <b>Actifs immobilisés</b>                                |                         |                       |                         |                       |
| • Immobilisations financières                            | 251 754,30              | 251 754,30            | 242 224,03              | 242 224,03            |
| <b>Créances</b>  |                         |                       |                         |                       |
| • 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          |
| <b>Valeurs de placements et disponibilités</b>           |                         |                       |                         |                       |
| • 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         |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>      |                         |                       |                         |                       |
| <b>Dettes</b>  |                         |                       |                         |                       |
| • 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       |
| <b>TOTAL II</b>  | <b>47 699 736,92</b>    | <b>47 699 736,92</b>  | <b>86 572 690,05</b>    | <b>86 572 690,05</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>         |                         |                       |                         |                       |
| • 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             |
| <b>TOTAL III</b>   | <b>- 2 250 924,39</b>   | <b>- 2 250 924,39</b> | <b>- 1 383 775,27</b>   | <b>- 1 383 775,27</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                       | <b>637 136 412,19</b>   |                       | <b>560 649 711,01</b>   |                       |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                      |                         | <b>796 483 319,53</b> |                         | <b>730 179 423,78</b> |

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice    | Situation<br>d'ouverture | Affectation<br>résultat N - 1 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture |
|--|--------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAL</b>   |                          |                               |                      |                         |
| Capital souscrit   | 370 464 255,00           |                               | 40 084 470,00        | 410 548 725,00          |
| <b>PRIMES D'ÉMISSION</b>   |                          |                               |                      |                         |
| 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         |
| <b>PRIME DE FUSION</b>   |                          |                               |                      |                         |
| Prélèvement sur prime de fusion                                    | - 8 377 678,99           |                               |                      | - 8 377 678,99          |
| <b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES<br/>SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b> |                          |                               |                      |                         |
|  | 12 242 522,49            |                               | 4 737 304,89         | 17 179 827,18           |
| <b>REPORT À NOUVEAU</b>  |                          |                               |                      |                         |
|  | 9 220 030,62             | - 97 148,70                   |                      | 9 122 881,92            |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                                      |                          |                               |                      |                         |
| 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           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>560 649 711,01</b>    | <b>0,00</b>                   | <b>76 486 701,18</b> | <b>637 136 412,19</b>   |

## Emploi des fonds

|  | 01/01/2014        | Mouvements 2014     | 31/12/2014        |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                                     |                   |                     |                   |
| • 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 <sup>(1)</sup>          | 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      |
| <b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>                           | <b>80 214 958</b> | <b>- 40 288 087</b> | <b>40 068 182</b> |

<sup>(1)</sup> 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      |
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b> |               | 50 074 723,65        |               | 48 676 229,42        |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                     |               |                      |               |                      |
| • 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     |                      |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                         |               | 2 721 331,78         |               | 4 180 883,13         |
| <b>Reprises de provisions d'exploitation</b>                  |               |                      |               |                      |
| • 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    |                      |
| <b>Autres produits</b>  | 18 337,51     |                      | 15 426,47     |                      |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                    |               | 714 265,15           |               | 176 846,17           |
| <b>Produits financiers</b>                                    | 714 265,15    |                      | 176 846,17    |                      |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                 |               | 15 180 947,99        |               | 15 473 501,71        |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                 | 15 180 947,99 |                      | 15 473 501,71 |                      |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                     |               | 68 691 268,57        |               | 68 507 460,43        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  |               | <b>68 691 268,57</b> |               | <b>68 507 460,43</b> |

### Charges

| Charges (Hors Taxes)                          | 2014          |                      | 2013          |                      |
|---|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
|   |               | Totaux partiels      |               | Totaux partiels      |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                   |               | 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     |                      |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>   |               | 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     |                      |
| <b>Dotation aux provisions d'exploitation</b> |               |                      |               |                      |
| • Provisions pour créances douteuses          | 386 437,09    |                      | 441 899,52    |                      |
| • Provisions pour grosses réparations         | 2 515 751,25  |                      | 2 886 377,90  |                      |
| <b>Autres charges</b>                         | 11 084 755,13 |                      | 13 745 010,44 |                      |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                |               | 4 085 948,87         |               | 1 633 573,35         |
| Charges exceptionnelles                       | 4 085 948,87  |                      | 1 633 573,35  |                      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                      |               | 34 466 158,50        |               | 35 920 861,45        |
| <b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>             |               | 34 225 110,07        |               | 32 586 598,98        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                          |               | <b>68 691 268,57</b> |               | <b>68 507 460,43</b> |

# 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 |
| <b>REVENUS</b>                                      |              |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |
| 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 %                 |
| <b>TOTAL revenus</b>                                | <b>20,35</b> | <b>100,00 %</b>        | <b>20,72</b>  | <b>100,00 %</b>        | <b>21,63</b>  | <b>100,00 %</b>        | <b>20,78</b>  | <b>100,00 %</b>        | <b>20,41</b>  | <b>100,00 %</b>        | <b>18,62</b>  | <b>100,00 %</b>        |
| <b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>                       |              |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |
| 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 %                 |
| <b>Sous-total ch.externes</b>                       | <b>5,73</b>  | <b>28,14 %</b>         | <b>4,96 %</b> | <b>23,94 %</b>         | <b>5,73</b>   | <b>26,50 %</b>         | <b>8,42</b>   | <b>40,52 %</b>         | <b>12,17</b>  | <b>59,60 %</b>         | <b>9,12</b>   | <b>48,99 %</b>         |
| 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 %                |
| <b>Amortissements nets</b>                          |              |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |
| - 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 %                 |
| <b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>             |              |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |               |                        |
| - 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 %                 |
| <b>Sous-total ch.internes</b>                       | <b>0,14</b>  | <b>2,02 %</b>          | <b>0,87</b>   | <b>19,45 %</b>         | <b>- 0,15</b> | <b>2,75 %</b>          | <b>- 3,20</b> | <b>12,92 %</b>         | <b>- 6,74</b> | <b>36,71 %</b>         | <b>- 4,42</b> | <b>42,57 %</b>         |
| <b>TOTAL charges</b>                                | <b>5,87</b>  | <b>28,84 %</b>         | <b>5,83</b>   | <b>28,13 %</b>         | <b>5,58</b>   | <b>25,79 %</b>         | <b>5,22</b>   | <b>25,10 %</b>         | <b>5,43</b>   | <b>26,59 %</b>         | <b>4,70</b>   | <b>25,25 %</b>         |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                             | <b>14,48</b> | <b>71,16 %</b>         | <b>14,89</b>  | <b>71,87 %</b>         | <b>16,05</b>  | <b>74,21 %</b>         | <b>15,56</b>  | <b>74,90 %</b>         | <b>14,99</b>  | <b>73,41 %</b>         | <b>13,92</b>  | <b>74,75 %</b>         |
| 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 %                |

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - <sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises - <sup>(3)</sup> 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           |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Valeur nette comptable</b>                 |                | 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   |                |
| <b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b> |                | 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       |            |
|---|---------------|---------------|------------|------------|
| <b>Immobilisations financières</b>      |               | 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        |
| <b>Autres créances</b>                                   |                           | <b>7 592 954,25</b> |              | <b>6 634 550,32</b> |
| 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 <sup>(1)</sup> |                     | 21 674,16    |                     |
| Soldes débiteurs des souscripteurs                       | 2 700 501,00              |                     | 2 086 588,32 |                     |
| <b>Total</b>   |                           | <b>8 511 829,89</b> |              | <b>8 079 824,91</b> |

<sup>(1)</sup> 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         |
| <b>Total</b>                            |      | <b>70 029 293,73</b> |      | <b>114 130 149,38</b> |

| <b>DETTES</b>  | <b>2014</b>          |  | <b>2013</b>          |  |
|--|----------------------|--|----------------------|--|
| <b>Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires</b> | <b>8 730 524,63</b>  |  | <b>8 625 165,37</b>  |  |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                                   | <b>9 370 511,62</b>  |  | <b>15 946 791,35</b> |  |
| 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           |  |
| <b>Dettes diverses</b>   | <b>12 992 104,75</b> |  | <b>11 286 809,27</b> |  |
| Retraits des parts de décembre 2013 à régler aux associés      | 1 183 363,40         |  | 672 768,00           |  |
| Solde du dividende du 4 <sup>ème</sup> 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           |  |
| <b>Total</b>   | <b>31 093 141,00</b> |  | <b>35 858 765,99</b> |  |

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

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

| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b> | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|--|--------------|--------------|
| 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            |                        |
|--|--------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>Capital</b>   |                                |                        |                 |                        |
| - 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          |
| <b>Prélèvement 2014 sur prime d'émission</b>   |                                | <b>- 14 924 705,39</b> |                 | <b>- 15 199 975,38</b> |
| - Commissions de souscription  | - 10 868 816,10                |                        | - 13 612 580,43 |                        |
| - Frais d'acquisition  | - 4 055 889,29                 |                        | - 1 587 394,95  |                        |
| <b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>  |                                | <b>4 937 304,69</b>    |                 | <b>399 908,31</b>      |
| 35/37, rue Gallieni - Boulogne-Billancourt (92)  | 503 425,25                     |                        |                 |                        |
| 101/103, avenue Félix Faure - Paris 15 <sup>ème</sup>  | 564 680,31                     |                        |                 |                        |
| 67/71, rue Jean Longuet - Châtenay Malabry (92)<br>(distribution de plus value Châtenay Malabry) | 7 077 500,95<br>- 3 219 990,00 |                        |                 |                        |
| Parking Magdebourg - Paris 16 <sup>ème</sup>   | 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        |
| <b>Total</b>   |                                | <b>76 486 701,18</b>   |                 | <b>71 154 944,23</b>   |

# Compte de résultat

## Produits

| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE                      | 2014          |                      | 2013          |                      |
|---|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Loyers  |               | 44 929 149,94        |               | 44 152 276,23        |
| <b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>      |               | <b>5 022 561,26</b>  |               | <b>4 479 453,46</b>  |
| - 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           |
| <b>Autres produits</b>                                  |               | <b>18 319,58</b>     |               | <b>15 426,47</b>     |
| - Intérêts facturés                                     | 18 319,58     |                      | 15 426,47     |                      |
| <b>Produits financiers</b>                              |               | <b>714 265,15</b>    |               | <b>176 846,17</b>    |
| <b>Produits exceptionnels</b>                           |               | 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    |                      |
| <b>Total</b>  |               | <b>68 691 268,57</b> |               | <b>68 507 460,43</b> |



## 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         |
| <b>Impôts et taxes non récupérés</b>           |              | <b>1 395 640,55</b>  |              | <b>1 624 300,31</b>  |
| - 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            |
|  | <b>Total</b> | <b>11 147 520,64</b> | <b>Total</b> | <b>11 895 626,61</b> |

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<br>(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         |
| <b>Autres charges</b>   |                      |                      |
| - 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        |
| <b>Total</b>  | <b>19 232 688,99</b> | <b>22 391 661,49</b> |

| CHARGES EXCEPTIONNELLES          | 2014                | 2013                |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Frais et droits d'enregistrement | 4 085 948,87        | 1 633 573,35        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>4 085 948,87</b> | <b>1 633 573,35</b> |

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 vénables 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'ASPIIM 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](http://www.immovalor.fr)**

