

Allianz Pierre
SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

Rapport Annuel 2015

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	40
Rapports du commissaire aux comptes	41
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	43

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

À capital variable

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051
92076 PARIS LA DEFENSE
328 470 570 RCS Nanterre

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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 Madame Barbara KORENIOUGUINE

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 Christophe ZELLER

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 :

Cabinet FIDEAC – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

Société FICOMEX – 12 avenue de l'Opéra – 75001 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 Mixte, 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 2015.

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 2015 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

Les indicateurs économiques confirment que l'année 2015 n'aura pas été l'année de la reprise mais plutôt une année de transition en dépit d'éléments macroéconomiques positifs. Ainsi notre économie a continué de bénéficier de la baisse du prix du pétrole, de la faiblesse de l'euro et des taux d'intérêt bas. Néanmoins, le taux de chômage reste très élevé, avec un nombre de demandeurs d'emploi toutes catégories confondues en hausse de 5,1% sur un an.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise continue d'enregistrer des montants de transactions élevés et le secteur affiche même une « performance record » depuis 2007 avec 29 milliards d'euros investis en France (+ 11,5 %) dont 18,9 milliards en Ile de France soit une hausse de 7 % par rapport à 2014. Cette performance est bien supérieure à la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 14,2 milliards.

Néanmoins, les taux de rendement des actifs dits « prime » ont enregistré de nouveaux reculs au cours du dernier trimestre pour franchir à la baisse la barre des 4 % dans les principaux secteurs du marché francilien tel que Paris Quartier Central des Affaires où ils sont estimés à 3,25% mais aussi dans le reste de la capitale où ils ressortent à 3,75 %.

Du point de vue locatif, la demande placée des bureaux en Ile de France s'est élevée à 2,2 millions de m², en hausse de 1 % par rapport à 2014 entraînant une baisse de l'offre immédiate de 3 %. L'absence de reprise de la croissance économique et la faiblesse des investissements des entreprises continuent de peser sur les prix du marché locatif au sein duquel les différences restent marquées entre loyer économique et loyer facial.

Votre SCPI s'est efforcée de s'adapter dans les meilleures conditions à cet environnement. Le taux d'occupation financier de votre SCPI est passé de 89,25 % au 31/12/2014 à 90,51 % à la fin de l'exercice 2015.

Votre SCPI s'est portée acquéreur en 2015 de cinq immeubles de bureaux occupés par des locataires de premier rang et offrant des conditions de rendement satisfaisantes :

- un immeuble situé 43 rue de la Brèche aux Loups à Paris 12ème. Cet immeuble d'une superficie de 2.873 m² est actuellement loué à 8 locataires.
- un immeuble situé 10 rue Chevreul à Suresnes (92). Cet immeuble d'une superficie de 2.652 m² est actuellement loué à 6 locataires.
- 3 immeubles situés 2 et 5 rue du Professeur Pierre Vellas / rue Cautlet à Saint Martin du Touch à proximité de l'aéroport de Toulouse (31) d'une superficie de 9.488 m². Ces immeubles sont loués à 17 locataires.

Au cours de l'exercice 2015, la collecte brute de votre SCPI s'est élevée à 96,6 millions d'euros. Elle a permis de satisfaire des retraits pour un montant total de 20,5 millions d'euros.



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

En 2015, votre SCPI a de nouveau été primée :

- Prix de la rédaction du Magazine Investissements Conseils.
- Prix de la meilleure performance globale sur 10 ans par le magazine Gestion de fortune.
- Prix de la meilleure performance globale sur 7 ans lors des Assises de la Pierre Papier.

Chiffres clés au 31/12/2015

- SCPI à capital variable créée en 1983
- 932 millions de capitalisation au 31/12/2015
- 14 942 associés
- 140 immeubles gérés
- 90,51 % de taux d'occupation financier au 31/12/2015

Le capital social

La société a été créée le 1er 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 2015.

Compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus au cours de l'exercice 2015, le capital social effectif s'élève au 31 décembre 2015 à 445.803.444 € divisé en 2.913.748 parts réparties entre 14.942 associés. Ce montant a été publié au BALO du 27 janvier 2016.

Capital social maximum	500.000.000 €	
Capital effectif	445.803.444 €	(410.548.725 € au 31/12/2014)
Nombre de parts	2.913.748	(2.683.325 au 31/12/2014)
Valeur nominale de la part	153 €	(inchangée)
Nombre d'associés	14.942	(14.143 au 31/12/2014)

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) (€)
2011	312 065 991	-	2 039 467	11 251	-
2012	331 924 473	19 858 482	2 169 441	12 438	5 604 992
2013	370 464 255	38 574 409 ⁽¹⁾	2 421 335	13 164	13 506 688 ⁽²⁾
2014	410 548 725	40 084 470 ⁽¹⁾	2 683 325	14 143	10 955 159 ⁽²⁾
2015	445 803 444	35 254 719 ⁽¹⁾	2 913 748	14 942	10 905 670 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Net des capitaux retirés hors prime d'émission. Le montant total collecté, prime d'émission incluse, est de 96.565.120 €, et le montant total des retraits s'établit à 20.546.784 €.

⁽²⁾ Avant rétrocessions aux réseaux de distribution.

Le marché des parts

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

Marché des souscriptions / retraits

- Souscriptions

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

Valeur nominale de la part sociale : 153 €

Prime d'émission : 167 €

comprenant une commission de souscription de 10 % HT.

L'entrée en jouissance intervient le 1^{er} jour du troisième mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

- Retraits

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

Prix de souscription : 320 €

Diminué de la commission de souscription de 10 % HT soit : 32 €

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

Au cours de l'exercice 2015, la collecte a été de 96.565.120 € (frais inclus) au prix de souscription de 320 € et a permis de satisfaire l'ensemble des demandes de retraits pour un montant de 20.546.784 € 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 31/12/2015, 4.836 parts du capital social de la Société Allianz Pierre tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours.

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

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

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

Marché secondaire

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

Au cours de l'exercice 2015, 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 a perçu des frais forfaitaires de 96,00 € TTC en 2015.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2015

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 2014 et au 31 décembre 2015.

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

L'expert a conclu à une valeur vénale des immobilisations, hors taxes et hors frais, de 783.141.678 € au 31 décembre 2015, soit une hausse de 2,54 % à périmètre comparable et une hausse de 5,68 % après prise en compte des achats et ventes réalisés durant l'année.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2015

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2014	Valeur d'expertise 2015
PARIS									
1^{er} arrondissement									
25, rue du Louvre	01/05/1998	Bureaux / habitations	1881	1 809	5 458 793	267 779	5 726 572		
9, boulevard de la Madeleine	01/06/1988	Commerces	1975	605	3 963 674	188 630	4 152 305		
2^{ème} arrondissement									
30, avenue de l'Opéra	01/10/1992	Bureaux	1890	222	809 504		809 504		
5^{ème} arrondissement									
19/21, rue Valette	08/07/1986	Bureaux	1980	623	1 606 723	169 704	1 776 427		
6^{ème} arrondissement									
82, boulevard Raspail	10/04/1989	Commerces	1850	70	365 878		365 878		
7^{ème} arrondissement									
32, avenue Bosquet	01/04/1992	Commerces	1960	394	1 478 429		1 478 429		
92, rue du Bac	18/09/1989	Commerces	1870	127	731 755		731 755		
8^{ème} arrondissement									
3, avenue Hoche	15/05/2014	Bureaux	1974	2 300	19 388 956		19 388 956		
10, square Beaujon	01/02/1998	Bureaux	1905	596	1 486 835	431 017	1 917 852		
174, boulevard Haussmann	01/06/1992	Bureaux	1880	306	1 834 419	106 127	1 940 546		
183, rue du Faubourg S' Honoré	04/07/1984	Commerces	1900	60	139 491	11 040	150 531		
20, avenue Franklin Roosevelt	01/07/1976	Bureaux	1874	1 991	1 982 445	650 775	2 633 220		
25, rue de Liège	29/12/2000	Bureaux	1991	1 398	6 274 802	681 280	6 956 082		
36/38, rue des Mathurins	06/12/1983	Divers	1910	533	633 909	24 220	658 129		
39, rue Marbeuf*	06/01/1986	Bureaux		174					
4, rue de Castellane	01/01/1999	Bureaux	1892	480	2 037 045		2 037 045		
40, rue des Mathurins	06/12/1983	Commerces	1910	403	373 500	42 288	415 788		
40, rue des Mathurins	03/09/1986	Bureaux	1910	566	667 314		667 314		
42, rue de Lisbonne	01/03/1977	Bureaux	1912	371	307 484	103 497	410 981		
5, rue de la Renaissance	01/04/1985	Bureaux	1900	132	296 729	37 500	334 230		
66, rue de Rome	15/07/1987	Bureaux	1850	399	1 433 021	122 925	1 555 945		
8, rue la Boétie	31/12/1999	Bureaux	1864	205	419 235	52 565	471 800		

(*) Immeubles cédés en 2015 - (**) Immeubles acquis en 2015 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2015
 (***** Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2014	Valeur d'expertise 2015
9^{ème} arrondissement									
20 bis, rue Lafayette	01/01/1980	Bureaux	1900	1 335	2 038 723	89 010	2 127 732		
10^{ème} arrondissement									
44, quai de Jemmapes	01/01/2011	Bureaux	1991	793	3 300 000	295 898	3 595 898		
11^{ème} arrondissement									
88, rue de la Roquette	01/02/1981	Entrepôts-Activités	1970	1 566	739 378		739 378		
12^{ème} arrondissement									
43, rue de la brèche aux loups**	03/04/2015	Bureaux	1972	2 873	16 761 000		16 761 000		
13^{ème} arrondissement									
83-85, rue de Patay	01/01/2011	Bureaux	1991	2 418	12 000 000		12 000 000		
14^{ème} arrondissement									
2/14, rue Ferrus	01/12/1979	Bureaux	1975	2 024	1 337 318	83 963	1 421 281		
15-19, rue de Niepce	01/01/2011	Commerce	1973	522	1 250 000		1 250 000		
15^{ème} arrondissement									
1, place Cambronne	13/06/1990	Commerces	1990	217	1 085 634		1 085 634		
110, boulevard de Grenelle	01/12/1988	Bureaux	1901	220	810 163		810 163		
12/14, rue de l'Église	07/05/1985	Bureaux	1970	273	644 783		644 783		
18, rue Leriche	29/06/1990	Bureaux	1980	516	2 553 956	102 034	2 655 990		
201/203, rue de Vaugirard	01/03/1977	Bureaux	1976	1 359	1 232 550	27 265	1 259 815		
36/38, avenue Émile Zola	10/05/1990	Commerces	1960	205	1 097 633		1 097 633		
45, rue de Lourmel	01/01/1984	Bureaux	1965	468	644 859	83 498	728 357		
2-2 bis, Villa Thoréton	01/01/2011	Bureaux	1990	1 584	9 000 000		9 000 000		
16^{ème} arrondissement									
11 bis, rue de Magdebourg****	01/12/1992	Parkings	1960		133 026		133 026		
14, rue de Magdebourg	01/09/1988	Bureaux	1965	190	1 086 870	5 440	1 092 310		
140/146, avenue Victor Hugo	09/11/1988	Commerces	1870	45	381 123		381 123		
193, avenue de Versailles	01/10/1978	Commerces	1890	123	62 504		62 504		
13/15, rue des Sablons	01/05/1985	Bureaux	1948	551	1 241 551	123 905	1 365 456		
22, rue Auguste Vacquerie	01/07/1984	Bureaux	1880	241	704 289	72 529	776 818		
23, avenue Marceau	01/03/1979	Commerces	1960	210	180 652	22 867	203 519		
25, avenue Marceau	01/10/1978	Bureaux	1892	1 532	2 119 009	723 194	2 842 202		
37, avenue d'Iéna	01/11/1986	Bureaux	1965	400	1 966 592	70 950	2 037 542		
53, avenue Victor Hugo	01/01/1982	Bureaux	1880	355	617 419		617 419		
2/4, rue Louis David	23/10/2002	Bureaux	1957	1 451	7 433 446	297 691	7 731 137		
15, rue des Sablons	01/01/2011	Bureaux	1960	545	4 100 000		4 100 000		
17^{ème} arrondissement									
1/3, rue Vernier*	01/05/1976	Bureaux		3 179					
32, rue d'Armaillé	01/10/1984	Bureaux	1850	469	1 494 000	90 000	1 584 000		
36/38, rue des Renaudes	01/05/1981	Commerces	1962	356	228 674		228 674		
40 bis, rue Cardinet	01/12/1977	Bureaux	1890	245	278 547	2 836	281 383		
5, rue Cernuschi	14/06/1989	Bureaux	1870	488	3 139 230	57 353	3 196 583		
153, rue de Rome	27/12/1989	Bureaux	1962	378	1 625 113	79 755	1 704 868		
18^{ème} arrondissement									
78/80, boulevard Ney**	19/12/2014	Bureaux	2008	9 320	53 923 000	197 183	54 120 183		
TOTAL PARIS				40 895	186 900 985	5 314 718	192 215 703	310 983 000	322 490 000

(*) Immeubles cédés en 2015 - (**) Immeubles acquis en 2015 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2015
 (*****) Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2014	Valeur d'expertise 2015
RÉGION PARISIENNE									
78 - JOUY-EN-JOSAS									
5/5 bis, rue du Petit Robinson	01/06/1988	Bureaux		2 193	4 807 573	440 680	5 248 253		
78 - MONTIGNY LE BRETONNEUX									
3, avenue des Ormeaux	14/05/1987	Entrepôts Activités		5 384	4 798 578	247 621	5 046 199		
60, avenue du Centre	22/12/2014	Bureaux		6 980	14 250 000	299 750	14 549 750		
78 - SAINT GERMAIN EN LAYE									
20 quater, rue Schnapper	01/06/1987	Bureaux	1988	2 084	3 807 707	38 475	3 846 182		
78 - TRAPPES									
1, allée des Aulnes (Miniparc du Manet)	10/07/1991	Bureaux	1989	1 393	1 629 975		1 629 975		
78 - VÉLIZY									
31, avenue de l'Europe *	30/05/1986	Bureaux	1982	516					
13, av. Morane Saulnier - Le Nungesser ***	18/11/1987	Bureaux	1970	1 531	3 030 048	72 337	3 102 386		
78 - VERSAILLES									
45, rue Carnot	02/04/1990	Commerces	1850	648	1 978 199	533 245	2 511 444		
53/55, rue de la Paroisse	23/07/1987	Habitations-Commerces	1850	2 001	1 698 226	6 000	1 704 226		
98, boulevard de la Reine	08/04/1987	Bureaux	1850	283	625 041		625 041		
45, rue Carnot	01/01/2011	Commerces	1850	90	400 000		400 000		
78 - VIROFLAY									
80/88, avenue du Général Leclerc ***	03/05/1990	Bureaux	1988	674	1 408 731		1 408 731		
91 - BOUSSY SAINT-ANTOINE									
Rue de la Marnière - Val d'Yerres S' Christophe 2	01/01/2011	Commerces	1985	752	999 999	7 880	1 007 879		
91 - BIÈVRES									
4, route de Gizy	01/06/1988	Bureaux	1987	1 951	2 959 507	130 084	3 089 591		
91 - MASSY									
Le Noyer Lambert	04/12/1990	Commerces	1990	2 195	2 147 284	191 293	2 338 576		
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT									
25, rue de Sèvres	27/03/1991	Bureaux	1970	245	1 043 651	11 564	1 055 215		
110/112, boulevard Jean Jaurès	01/05/1994	Bureaux	1980	1 073	3 000 197	266 129	3 266 326		
91, rue Gallieni	09/10/1986	Commerces	1965	543	603 698		603 698		
130/136, rue de Silly ***	31/03/1989	Bureaux	1988	1 694	6 466 244	331 379	6 797 622		
129, rue d'Aguesseau	17/03/2003	Bureaux	1988	3 812	17 600 000	210 392	17 810 392		
64-66, rue Escudier	01/01/2011	Bureaux	1979	1 809	7 636 768	408 050	8 044 818		
49, rue de Billancourt	01/01/2011	Bureaux	1980	1 661	6 021 368	692 055	6 713 423		
50/52, rue Reinhardt	31/03/2011	Bureaux	1985	1 085	4 950 000	342 658	5 292 658		
92 - CLICHY									
33, rue de Neuilly ***	06/04/1989	Bureaux	1990	546	1 168 637	103 871	1 272 509		
33, rue de Neuilly ***	29/06/1990	Commerces	1971	112	345 190		345 190		
6, rue des Bateliers	15/01/1988	Bureaux	1978	1 155	1 779 571	253 494	2 033 065		
92 - COURBEVOIE									
52/54, rue du Capitaine Guynemer	17/07/1990	Bureaux - activités	1963	2 221	7 346 471	13 000	7 359 471		
2, avenue Georges Clémenceau	01/01/2011	Bureaux	1969	1 972	6 500 001	1 026 914	7 526 914		
92 - ISSY-LES-MOULINEAUX									
141, avenue de Verdun ***	30/07/1987	Bureaux	1980	562	970 454	12 337	982 791		
92 - LEVALLOIS-PERRET									
15/17, rue Rivay	05/01/1987	Bureaux	1975	505	968 190	43 556	1 011 746		
16, rue Anatole France	21/06/1988	Bureaux	1987	872	3 659 434	150 351	3 809 785		
16, rue Antonin Raynaud	30/09/1987	Bureaux	1987	1 349	3 508 636	421 375	3 930 011		
38, rue de Villiers	01/01/2011	Bureaux	1987	1 890	8 433 075	504 850	8 937 925		
70, rue Marius AUFAN	19/03/2013	Bureaux	1990	2 213	9 650 000	13 002	9 663 002		

(*) Immeubles cédés en 2015 - (**) Immeubles acquis en 2015 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2015
(***** Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2014	Valeur d'expertise 2015
92 - MALAKOFF									
75, rue Guy Mocquet ***	13/11/1990	Bureaux	1990	464	1 472 736	25 775	1 498 511		
92 - MEUDON									
4-8, avenue du Maréchal Juin	01/01/2011	Bureaux	1975	3 730	7 700 000		7 700 000		
92 - MONTROUGE									
5/9, rue Delerue	30/06/1989	Bureaux	1981	1 189	1 684 245	294 976	1 979 221		
92 - NANTERRE									
126, avenue Georges Clémenceau	27/03/1990	Bureaux	1987	1 381	2 269 966	17 684	2 287 649		
92 - NEUILLY SUR SEINE									
173, avenue Achille Peretti	23/12/2003	Bureaux	1972	1 239	6 520 000	524 744	7 044 744		
195, avenue du Général de Gaulle	15/02/2005	Bureaux	1960	1 769	7 372 000	293 527	7 665 527		
92 - PUTEAUX									
3, rue Bellini	30/09/1988	Bureaux	1965	1 895	4 959 193		4 959 193		
92 - SÈVRES									
6-8, avenue de la Cristallerie	01/01/2011	Bureaux	1980	3 510	10 500 000	220 860	10 720 860		
92 - SURESNES									
38, boulevard Henri Sellier	01/12/1991	Bureaux	1980	1 369	4 542 981	119 749	4 662 730		
6-10 rue Chevreul **	20/10/2015	Bureaux	1992	2 640	11 000 000		11 000 000		
93 - ROMAINVILLE									
110, avenue Gaston Roussel **	27/03/2014	Bureaux	1970	7 751	18 078 950		18 078 950		
93 - BAGNOLET									
1, rue Jean Lolive	01/01/2011	Entrepôt - Activités	1970	4 591	2 199 099	900 901	3 100 000		
93 - PANTIN									
5/13, rue Auger	01/12/1989	Bureaux	1990	3 522	6 851 400		6 851 400		
94 - CACHAN									
8, rue François Delage	01/07/1991	Bureaux	1991	1 865	3 538 148	291 000	3 829 148		
94 - FONTENAY-SOUS-BOIS									
16, avenue des Olympiades ***	26/12/1990	Bureaux	1980	1 702	4 386 839	539 446	4 926 284		
94 - LE KREMLIN-BICÊTRE									
21, avenue Eugène Thomas ***	01/04/1990	Divers	1989	3 001	5 326 576		5 326 576		
94 - ORLY									
2/10, rue des Oliviers	01/06/1994	Entrepôts - Activités	1974	20 083	10 296 681	2 287 728	12 584 409		
94 - VINCENNES									
4, avenue de Paris	01/03/1982	Bureaux	1977	1 084	1 085 795	64 648	1 150 443		
94 - CRÉTEIL									
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux	30/12/2012	Bureaux	2007	5 728	15 184 000		15 184 000		
77 - TRILPORT									
86, avenue de Verdun	11/07/2013	Commerces	1980	2 617	3 150 000		3 150 000		
TOTAL RÉGION PARISIENNE				125 124	264 311 061	12 353 377	276 664 438	289 696 507	305 581 678
PROVINCE									
AIX EN PROVENCE (13)									
450, av. Galilée - Parc de la Duranne	01/01/2011	Bureaux	2011	2 747	5 900 000		5 900 000		
655, avenue Galilée	31/05/2012	Bureaux	2011	7 915	16 790 000		16 790 000		
ANDELNANS (BELFORT) (90)									
15 C, route de Montbéliard	01/01/2011	Commerces	2004	793	1 150 000		1 150 000		
ANTIBES (06)									
Angle 1 ^{ère} et 2 ^{ème} avenue	09/12/2013	Commerces	2010	216	614 000		614 000		
AVIGNON (84)									
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	2006	1 179	2 230 000		2 230 000		
Zac du pôle technologique	01/01/2011	Bureaux	2004	1 200	2 200 000		2 200 000		

(*) Immeubles cédés en 2015 - (**) Immeubles acquis en 2015 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2015
(***** Immeuble acquis en VEFA non encore livré

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Année de construction	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT-HF	Travaux d'aménagement	Valeur comptable	Valeur d'expertise 2014	Valeur d'expertise 2015
PROVINCE									
LYON (69)									
20, place Louis Pradel - Le César	26/07/2006	Bureaux - Commerces	1990	2 728	7 897 198	64 735	7 961 932		
DUNKERQUE (59)									
36, avenue Jean Monet	01/01/2011	Bureaux	2005	1 263	2 050 000		2 050 000		
LA MADELEINE (59)									
1, rue des Promenades	01/01/2011	Bureaux	1980	3 199	4 250 000	10 084	4 260 084		
LILLE (59)									
1, place Mendès France	01/01/2011	Bureaux	1978	2 793	3 550 000	21 400	3 571 400		
MARCQ EN BAROEUL (59)									
89, rue de l'Abbé Bonpain ***	15/03/1990	Bureaux	1990	990	883 442		883 442		
MULHOUSE (68)									
Cours des Maréchaux ***	01/01/2011	Commerces	1989	1 462	6 325 000		6 325 000		
NANTES (44)									
11, rue Scribe	01/06/1989	Commerces	(1)	588	4 548 087	3 322	4 551 409		
20, passage Crébillon	11/01/2008	Commerces	(1)	357	800 000		800 000		
21/27, square Lapérouse	01/12/1981	Bureaux	1950	308	181 414	24 360	205 774		
CALAIS (62)									
Rue Descartes	01/01/2011	Bureaux	2008	1 553	2 850 000		2 850 000		
CHARTRES (28)									
16, rue des Fileurs	01/01/2011	Bureaux	1977	3 482	2 500 000		2 500 000		
BORDEAUX-MERIGNAC (33)									
3, impasse Rudolph Diesel	27/11/2012	Bureaux	2012	2 273	4 538 780		4 538 780		
STRASBOURG (67)									
3, rue d'Austerlitz	28/07/1994	Commerces	1842	581	533 038		533 038		
SCHILTIGHEIM (67)									
1 a, rue René Laennec	01/01/2011	Entrepôt - Activités	1960	5 463	4 000 000	7 918	4 007 918		
LOOS LEZ LILLE (59)									
220, avenue de la Recherche	04/11/2010	Bureaux	2007	11 741	27 484 600	92 780	27 577 380		
TONNAY CHARENTE (17)									
19, avenue du Pont Rouge Lieu dit La Fraternité 1	02/01/2011	Commerces	1987	8 814	2 614 981	1 081 220	3 696 202		
Lieu dit La Fraternité 2 *	01/01/2011	Commerces	1987	1 152					
PONT SAINTE MARIE (10)									
35, rue Danton	01/01/2011	Entrepôt	1978	35 199	8 281 779	4 672 276	12 954 054		
35, rue Danton	01/01/2011	Bureaux	1978		2 220 000	4 012	2 224 012		
10, rue Marc Verdier	01/01/2011	Commerces	1978	1 000	480 000		480 000		
ST AMAND MONTROND (18)									
Avenue du Général de Gaulle	01/01/2011	Commerces	2001	5 487	4 550 000	64 215	4 614 215		
MONTPELLIER (34)									
91, avenue du Pont Juvenal	01/01/2011	Commerces	2010	98	169 713		169 713		
LA FLÈCHE (72)									
Avenue Rhin et Danube	11/07/2013	Commerces	1990	4 728	4 430 000		4 430 000		
ÉPERLECQUES (62)									
Rue Bleue Maison	11/07/2013	Commerces	1980	5 097	3 150 000		3 150 000		
MORTON (86)									
Center Parc ****	16/09/2013	Résidence de loisirs	2013	-	9 710 000		9 710 000		
TOULOUSE (31)									
5 rue du Professeur Vellas **	16/10/15	Bureaux	2009	9 488	16 900 000		16 900 000		
TOTAL PROVINCE				123 894	153 782 032	6 046 322	159 828 354	140 355 000	155 070 000
TOTAL GÉNÉRAL				289 913	604 994 078	23 714 417	628 708 495	741 034 507	783 141 678

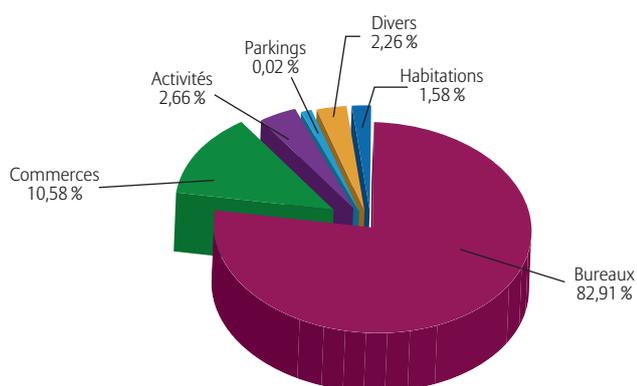
(*) Immeubles cédés en 2015 - (**) Immeubles acquis en 2015 - (***) Immeubles détenus en indivision - (****) Immeubles cédés en partie en 2015
(*****) Immeuble acquis en VEFA en 2013 et livré en 2015 - (1) Reconstruction en cours

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2015 en % de la valeur vénale des immeubles (valeur vénale du patrimoine : 783.141.678 €)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	6 298 323	279 432 404	33 785 608	1 840 000	140 000	993 665	322 490 000
Région Parisienne	6 072 314	266 281 162	17 118 202	9 350 000		6 760 000	305 581 678
Province		103 565 600	31 924 000	9 635 900		9 944 500	155 070 000
Immobilisations en cours							
TOTAL GÉNÉRAL	12 370 637	649 279 166	82 827 811	20 825 900	140 000	17 698 165	783 141 678

	Habitations	Bureaux	Commerces	Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	0,80%	35,68%	4,31%	0,23%	0,02%	0,13%	41,18%
Région Parisienne	0,78%	34,00%	2,19%	1,19%		0,86%	39,02%
Province		13,22%	4,08%	1,23%		1,27%	19,80%
Immobilisations en cours							
TOTAL GÉNÉRAL	1,58%	82,91%	10,58%	2,66%	0,02%	2,26%	100,00%

Répartition des immeubles par activité



Répartition des immeubles par zone géographique

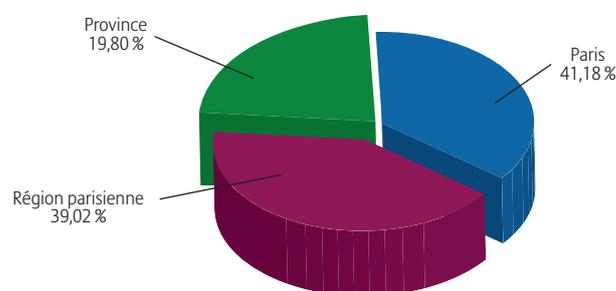


Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	Valeurs comptables 2015	Valeurs estimées 2015	Valeurs comptables 2014	Valeurs estimées 2014
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	5 444 266	12 370 637	5 442 870	12 398 653
Bureaux	524 407 348	641 479 166	483 478 417	601 633 005
Commerces	57 861 487	82 827 811	57 162 205	79 988 033
Entrepôts-Activités	24 057 636	20 825 900	23 710 702	22 769 550
Parkings	133 026	140 000	165 151	290 000
Divers	15 383 450	17 698 165	5 673 450	6 545 266
Immobilisations en cours			9 710 000	9 710 000
CONSTRUCTION S/SOL D'AUTRUI				
Bureaux	1 421 281	7 800 000	1 444 794	7 700 000
TOTAL GÉNÉRAL	628 708 495	783 141 678	586 787 599	741 034 507

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

Cessions :

IMMEUBLES	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Valeur vénale au 31/12/2014 (en €)	Prix de cession (en €)	Date de la cession	Date du Conseil de Surveillance
TONNAY CHARENTE (17)						
Lieu dit La Fraternité 2	01/01/11	Commerce	480 000	420 000	30/07/15	26/03/15
VELIZY (78)						
31, avenue de l'Europe *	30/05/86	Bureaux	926 667	733 333	8/10/15	19/11/13
PARIS 17^{ÈME} (75)						
1/3, rue Vernier	01/05/76	Bureaux	17 660 000	18 100 000	15/04/15	13/03/14
PARIS 16^{ÈME} (75)						
11 bis, rue de Magdebourg	01/12/92	Dernier parking	25 000	30 000	1/07/15	12/10/12
PARIS 8^{ÈME} (75)						
39, rue Marbeuf	06/01/86	Bureaux	1 630 000	2 262 000	15/04/15	17/11/14
TOTAL VENTE			20 721 667	21 545 333		

* Immeubles détenus en indivision - Quote part Allianz Pierre

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 m ²	Prix d'acquisition hors droits en €
PARIS 12^{ÈME} (75)				
43, rue de la Brèche aux Loups	03/04/15	Bureaux	2 618	16 761 000
		Réserves	249	
SURESNES (92)				
6 -10 rue Chevreul	20/10/15	Bureaux	2 652	11 000 000
TOULOUSE (31)				
5, rue du Professeur Vellas	16/10/15	Bureaux	9 488	16 900 000
MORTON (86)				
Center Parc *	16/09/13	Résidence de loisirs	2 522	9 710 000
TOTAL ACQUISITIONS			17529	54 371 000

* Acquisition en VEFA en 2013 - Livraison 2015

Commentaires :

• **LA BRECHE AUX LOUPS (75) :**

Le 03 avril 2015, a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 2.618 m² locatifs, 249 m² de réserves et 30 emplacements de stationnements en sous-sol situés au 43 rue de la Brèche aux Loups à Paris 12^{ème}. L'immeuble est loué à 8 locataires.

• **SURESNES (92) :**

Le 21 octobre 2015, a été signée l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 2.652 m² situé 10 rue de Chevreul à Suresnes (92) avec 72 emplacements de stationnements en intérieur. L'immeuble est loué à 93 % à 6 locataires.

• **TOULOUSE (31) :**

Le 19 octobre 2015, a été signée l'acquisition d'un ensemble de trois immeubles de bureaux d'une superficie de 9.488 m² avec 394 emplacements de stationnements, situés 2 et 5 rue du Professeur Pierre Vellas / rue Caulet à Saint Martin du Touch près de Toulouse, (31). L'immeuble est loué à 100% à 17 locataires.

• **MORTON (86) :**

Le 16 septembre 2013, a été signée à Paris l'acquisition en VEFA de 32 cottages au sein du futur CENTER PARC, situé sur le terrain du Bois de la Mothe Chandenier sur les communes des Trois Moutiers et de Morton dans le département de la Vienne (86).

Le 15 juin 2015, ont été livrés les 32 cottages.

Gestion des immeubles

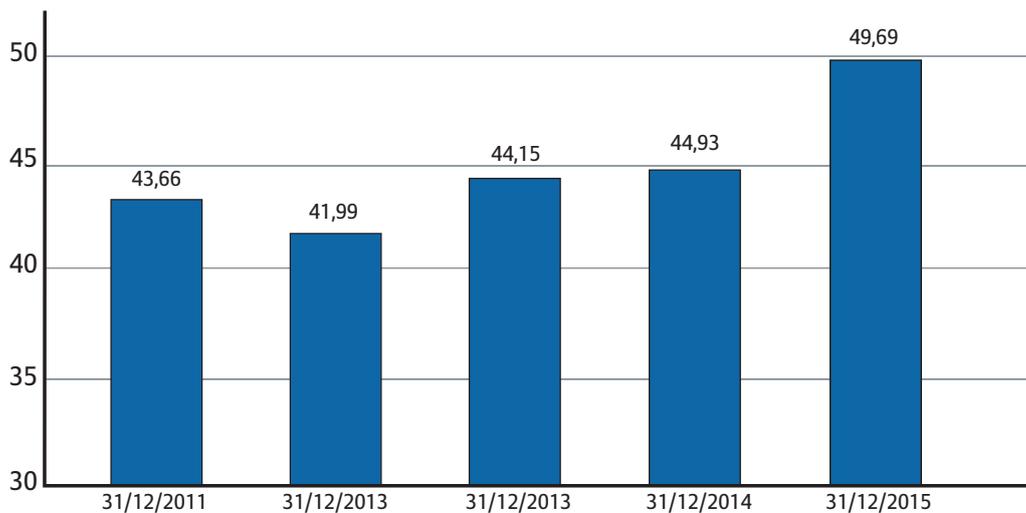
La masse des loyers facturés en 2015 s'est élevée à 49,69 M€, à comparer à 44,93 M€ en 2014.

Cette hausse du niveau des revenus locatifs (+ 4,76 M€, soit + 10,60 %) s'explique principalement par les facteurs suivants :

- l'impact des acquisitions et des cessions sur la facturation des loyers s'établit à + 6.593 K€,

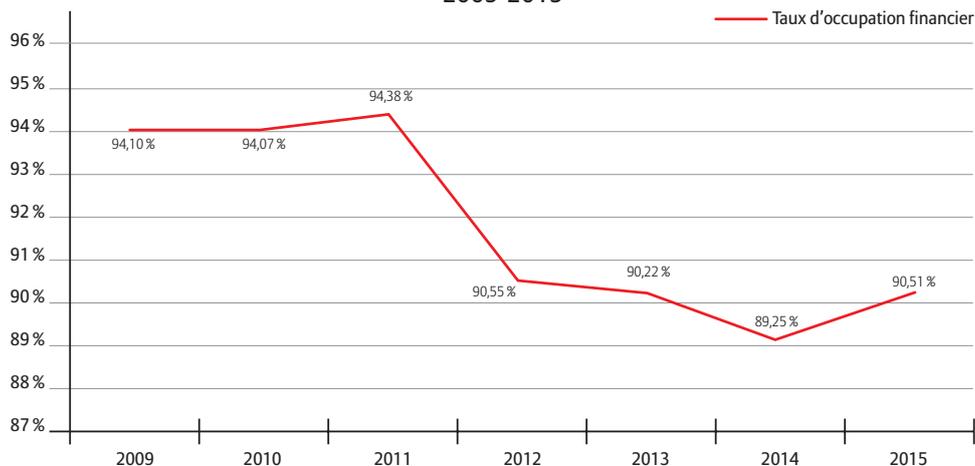
- le taux d'occupation financier (T.O.F.) a augmenté de 89,25 % en 2014 à 90,51 % en 2015 avec une importante activité de location, de renouvellement des baux, et de suivi de gestion.
- A périmètre équivalent, hors acquisitions et cessions d'immeubles, les loyers enregistrent une baisse de 6,5% entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015.

Évolution des loyers facturés (en M€)



Évolution du taux d'occupation sur 6 ans

Évolution du taux d'occupation financier (TOF)*
2009-2015



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

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

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

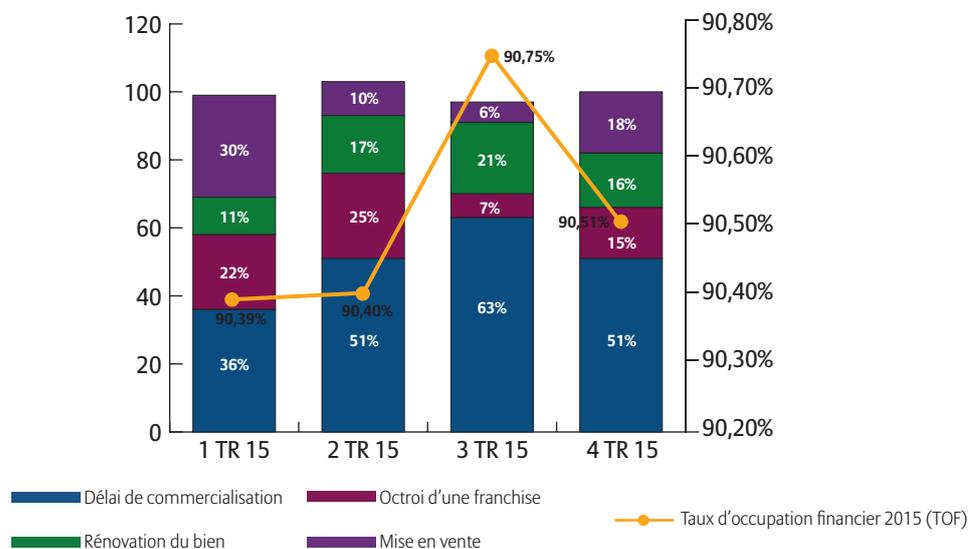
Relocations

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

Adresse	Ville	Désignation	Surface en m ²
75 - PARIS			
40 RUE DES MATHURINS	Paris	Bureaux	135
10 SQUARE BEAUJON	Paris	Bureaux	596
25 RUE LOUVRE	Paris	Bureaux	226
25 RUE LOUVRE	Paris	Bureaux	223
5 RUE CERNUSHI	Paris	Bureaux	500
25 RUE DE LIEGE	Paris	Bureaux	1 166
25 RUE DE LIEGE	Paris	Bureaux	144
43 RUE LISBONNE	Paris	Bureaux	371
40 RUE CARDINET	Paris	Bureaux	220
110 BD DE GRENELLE	Paris	Local d'activités	193
25 RUE DU LOUVRE	Paris	Commerces	165
78 - YVELINES			
60 AVENUE DU CENTRE	Montigny-le-Bretonneux	Bureaux	370
60 AVENUE DU CENTRE	Montigny-le-Bretonneux	Bureaux	347
20 RUE QUATER SCHNAPPER	Saint-Germain-en-Laye	Bureaux	226
49 RUE DE BILLANCOURT	Boulogne-Billancourt	Bureaux	293
52/54 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER	Courbevoie	Bureaux	222
52/54 RUE DU CAPITAINE GUYNEMER	Courbevoie	Activités	212
20 RUE QUATER SCHNAPPER	Saint-Germain-en-Laye	Bureaux	480
45 RUE CARNOT	Versailles	commerces	187
45 RUE CARNOT	Versailles	Commerces	49
5 BIS RUE DU PETIT ROBINSON	Jouy-en-Josas	Bureaux	361
5BIS RUE DU PETIT ROBINSON	Jouy-en-Josas	Bureaux	182
91 - ESSONNE			
4 ROUTE DE GISY	Bièvres	Bureaux	165
4 ROUTE DE GISY	Bièvres	Activité	360
4 ROUTE DE GISY	Bièvres	Bureaux et activité	284
92 - HAUTS-DE-SEINE			
126 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU	Nanterre	Activités/bureaux	1 398
6 RUE DES BATELIERS	Clichy	Bureaux	1 034
31/33 RUE DE NEUILLY*	Clichy	Bureaux	45
31/33 RUE DE NEUILLY*	Clichy	Bureaux	131
3 RUE BELLINI	Puteaux	Bureaux	868
3 RUE BELLINI	Puteaux	Bureaux	1 075
173 AVENUE ACHILLE PERETTI	Neuilly-sur-Seine	Bureaux	1 200
141 AVENUE DE VERDUN*	Issy-les-Moulineaux	Bureaux	364
141 AVENUE DE VERDUN*	Issy-les-Moulineaux	Bureaux	83
130-136 RUE DE SILLY*	Boulogne-Billancourt	Bureaux	1 300
50/52 RUE REINHARDT	Boulogne-Billancourt	Bureaux et activité	1 115
110/112 BOULEVARD JEAN JAURES	Boulogne-Billancourt	Bureaux	175
110/110 BOULEVARD JEAN JAURES	Boulogne-Billancourt	Bureaux	185
49 RUE DE BILLANCOURT	Boulogne-Billancourt	Bureaux	279
66 RUE ESCUDIER	Boulogne-Billancourt	Bureaux	91
94 - VAL-DE-MARNE			
8 RUE DELAGE	Cachan	Bureaux	208
8 RUE DELAGE	Cachan	Bureaux	356
2/10 RUE DES OLIVIERS	Orly	Entrepôts/bureaux	6 654
RÉGIONS			
LA FRATERNITE	Tonnay-Charente	Local d'Activités	121
ZONE DE LA FRATERNITE	Tonnay-Charente	Activité	361
AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	Saint-Amand Montrond	Local commercial	2 418
RUE DE BLEUE MAISON	Eperlecques	Commerces	110
1ER ET 2EME AVENUE	Antibes	Commerces	216
20 PLACE LOUIS PRADEL	Lyon	Bureaux	200
20 PLACE LOUIS PRADEL	Lyon	Bureaux	500
50 relocations pour une superficie totale de (en m ²)			28 163
Total des loyers (en €)			6 287 812

* Immeubles détenus en indivision

La répartition de la vacance financière est la suivante :



Vacances d'immeubles :

Les locaux suivants étaient vacants au 31/12/2015 :

Adresse	Surface en m ²	Commentaire
En cours de vente au 31/12		
Versailles		
45, rue Carnot	321	en cours de vente
98, boulevard de la Reine	283	en cours de vente
Total des surfaces en cours de vente au 31/12	604	
En cours de commercialisation au 31/12		
Paris		
25, rue du Louvre - Paris 1 ^{er}	95	en l'état
110, boulevard de Grenelle - Paris 15 ^{ème}	193	à rénover
1, place Cambronne - Paris 15 ^{ème}	92	à rénover
153, rue de Rome - Paris 17 ^{ème}	378	en l'état
37, avenue d'Iena - Paris 16 ^{ème}	400	renové
13-15, rue des Sablons - Paris 16 ^{ème}	545	renové
Banlieue parisienne		
78 - Yvelines		
53-55, rue de la Paroisse - Versailles	17	en l'état
20 quater, rue Schnapper - Saint-Germain-en-Laye	950	renové en l'état
13, avenue Morane Saulnier -Nungesser - Vélizy Villacoublay	1 065	renové en l'état
1, allée des Aulnes - Trappes	672	en l'état
80-88, avenue du Général Leclerc - Viroflay	334	en l'état
ZAC des Metz - Jouy-en-Josas	1 029	en l'état
91 - Essone		
Burospace - Bièvres	562	renové
92 - Hauts de Seine		
49, rue de Billancourt - Boulogne Billancourt	810	en l'état cloisonné
64-66, rue Escudier - Boulogne Billancourt	333	à rénover
33, rue de Neuilly - Clichy	177	en cours de rénovation
9 bis, rue Delerue - Montrouge	518	renové cloisonné

Adresse	Surface en m ²	Commentaire
En cours de commercialisation au 31/12		
92 - Hauts de Seine		
75, rue Guy Mocquet - Malakoff	271	Renové
16, rue Antonin Raynaud - Levallois-Perret	275	Renové
38, rue de Villiers - Levallois-Perret	671	Renové
6-8, avenue de la Cristallerie - Sèvres	398	en l'état
4-8, avenue du Maréchal Juin - Meudon-la-Forêt	3 730	en l'état
52-54, rue du capitaine Guynemer - Courbevoie	801	Renové
3, rue Bellini - Puteaux	869	en l'état
94 - Val de Marne		
2/10, rue des Oliviers - Rungis	566	en l'état
8, rue François Delage - Cachan	195	Renové
Province		
35, rue Danton - Pont Sainte-Marie	217	Renové
La Fraternité - Tonnay Charente	781	Renové / en l'état
Avenue du Général de Gaulle - Saint-Amand Montrond	602	en l'état
Place Mendès France - Lille	171	renové
ZA du Pont Loby - Dunkerque	435	en l'état
Rue de Bleue Maison - Eperlecques	115	en l'état
Cours des Maréchaux - Mulhouse	407	à rafraichir
20, place Louis Pradel - Le César - Lyon	750	Renové
ZAC du Pôle téhnologique - Avignon	1 200	en l'état
1, rue des Promenades - La Madeleine	1 157	en l'état
Total des surfaces en cours de commercialisation au 31/12	21 779	
Totaux vacants au 31/12	22 383	

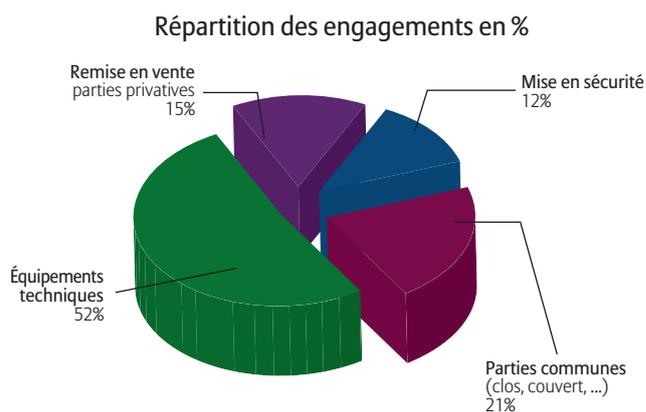
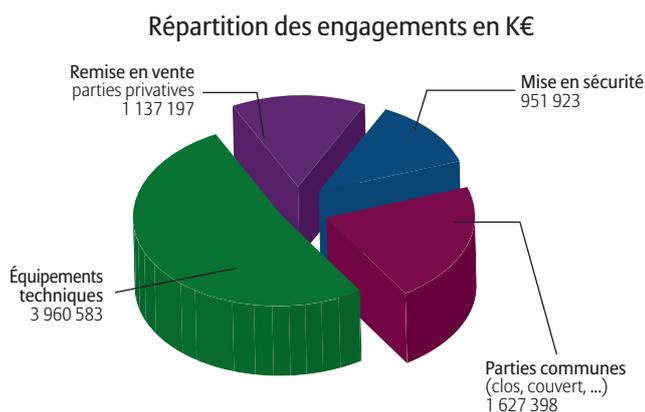
Travaux de grosses réparations et d'amélioration

Votre société a consacré 4,041 M€ aux travaux de grosses réparations inscrits en charges de l'exercice et réalisé des travaux d'amélioration inscrits en immobilisations pour un montant de 2,679 M€ (dont 1,202 M€ à Nantes).

Les principaux chantiers ouverts en 2015, dont certains se poursuivront sur plusieurs exercices, sont :

Désignation	Désignation des travaux en cours	Montant engagé (en € HT)
Passage Scribe / rue Crébillon - Nantes	Reconstruction du passage de la Châtelaine (travaux en cours sur 18 mois)	4 463 328
50/52 rue Reinhardt - Boulogne Billancourt	Remplacement de la façade, isolation thermique par l'extérieur, rénovation de la couverture	1 190 822
60 avenue du Centre - Montigny Le Bretonneux	Remplacement du système de chauffage, ventilation et climatisation (travaux en cours sur 18 mois)	685 555
78 boulevard Ney – Paris 18ème	Ajout d'une pompe à chaleur complémentaire, remise à niveau de la gestion technique du bâtiment	410 406
281 avenue du Maréchal Leclerc - Massy	Rénovation couverture, isolation thermique, garde-corps	185 163
Centre commercial - Tonnay Charente	Rénovation couverture, isolation, signalétique	178 418
64 rue Escudier - Levallois Perret	Remise en état des locaux (ex Sofetec)	123 636
33 rue de Neuilly - Clichy	Rénovation des locaux (ex Iris Création)	64 601
52/54 rue Georges Guynemer - Courbevoie	Rénovation des locaux bâtiment B - 2ème étage	52 712
75 rue Guy Mocquet - Malakoff	Rénovation du 3ème étage	46 200

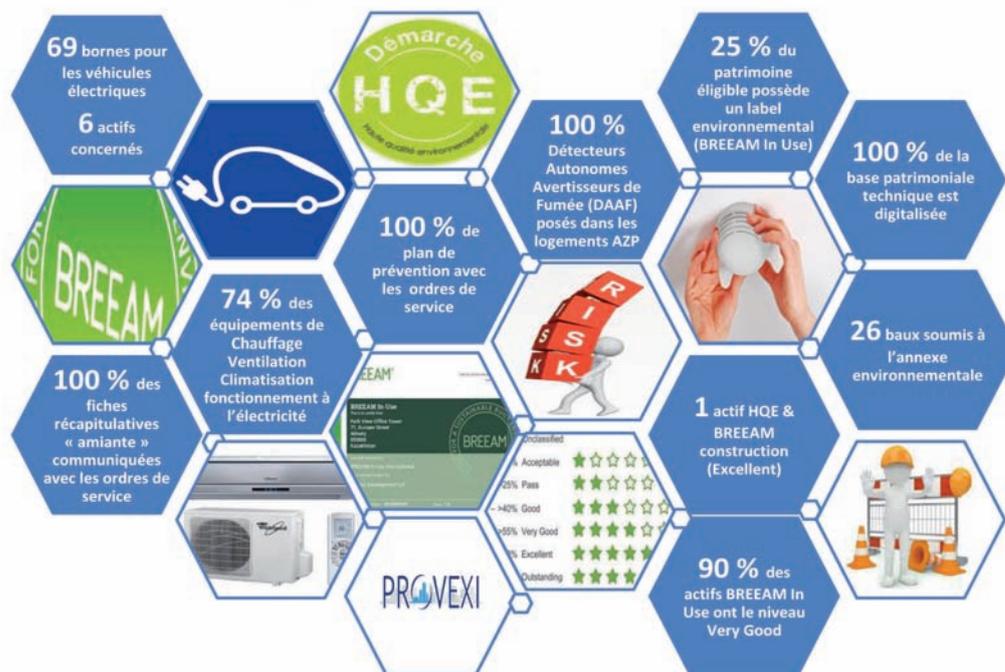
Répartition des engagements de travaux (hors la restructuration du passage de la Châtelaine à Nantes) :



Politique en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Quelques données sur le patrimoine d'Allianz Pierre sur le plan environnemental I :

RSE Allianz Pierre



Opérations de « Verdissement » du patrimoine concernant les immeubles détenus en pleine propriété d'une surface supérieure à 1 800 m² soit 40 biens sur 140 :

Immeubles labellisés :

- Romainville (RATP, Darty, Acticall) : BREEAM in use « Very Good »
- Loos-lez-Lille (Siège Bayer) : BREEAM in use « Excellent »
- Levallois (Ecole de commerce IDRAC) : B REEAM in use « Very Good »
- Paris - bd Ney (ERDF / Pôle Emploi) : HQE, BBC, BREEAM « Excellent »
- Courbevoie - bd Clemenceau : BREEAM in use « Very Good »
- Avignon - av Marcel Demonques : BREEAM in use « Very Good »
- Avignon - Chemin de Meinjariès : BREEAM in use « Very Good »
- Paris - rue de Liège : BREEAM in use « Very Good »
- Sèvres - av de la Cristallerie : BREEAM in use « Good »

35% de la masse locative

Dossiers en phase finale de labellisation « BREEAM in use » :

- Bordeaux - Mérignac (VSG, Aquitaine Promotion)
- Paris - Brèche aux Loups (ONET, Département de Paris...)
- Aix en Provence (Amesys)
- Aix en Provence (Schneider Electric)
- Créteil (MGEN, Valéo...)
- Montigny (Société Générale, BNP, KPMG)

10% de la masse locative

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

Le permis de construire délivré à Allianz Pierre (Reconstruction d'une galerie commerciale) et Nacarat (construction de 37 logements sur la dalle recouvrant la galerie) le 18 avril 2014 avait fait l'objet, comme souvent pour des opérations de centre-ville, de plusieurs recours gracieux puis contentieux, qui ont trouvé une issue amiable sans affecter le projet. Le permis de construire – légèrement aménagé suivant ces accords amiables- est devenu définitif le 28 octobre 2015.

Parallèlement, le marché de travaux avec l'entreprise générale GCC a été signé en juillet. Les travaux ont commencé début octobre. Préalablement des réunions s'étaient tenues avec les riverains et les commerçants. La division en volume de notre propriété a été réalisée début octobre. Un lot de volume créé au-dessus de la galerie commerciale a été cédé en état futur d'achèvement, conformément à la promesse signée en 2014, au promoteur Nacarat qui construira 37 logements.

Au 31 décembre, la phase de démolition préalable était achevée. Les travaux de reconstruction ont commencé en janvier 2016 et se déroulent suivant un calendrier qui devrait permettre la livraison de la galerie fin 2016 et son ouverture au troisième trimestre 2017.

La phase de commercialisation active a ainsi pu débuter et s'intensifie pour installer 9 enseignes dans les 2 100 m² de commerces créés. L'accord de résiliation de bail négocié en 2015 et signé début 2016 avec le locataire du magasin donnant sur la rue Crébillon, artère nantaise réputée, a permis de libérer 300 m² pour une meilleure intégration de l'entrée de la galerie dans le projet.

Charges immobilières

Les charges immobilières s'élèvent à 13.413.874 €, en hausse de 20,33 % (+ 2,266 M€). Celles-ci se décomposent principalement en :

- 5,735 M€ d'impôts et charges refacturés aux locataires (+ 0,712 M€ ; + 14,18 %)
- 4,041 M€ de travaux de grosses réparations (+ 1,554 M€ ; + 62,48 %)
- 1,794 M€ de charges non récupérables auprès des locataires (- 0,306 M€ ; - 14,56 %)
- 1,599 M€ d'impôts et taxes non récupérables auprès des locataires (+ 0,203 M€ ; + 14,54 %) dont 0,736 M€ de taxes foncières.

L'augmentation s'explique essentiellement par l'augmentation 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 9.684.253,86 €, en hausse de 1.536.320 € (+ 18,85 %).

Outre les charges diverses (en hausse de 6,45%) qui inclut pour l'essentiel la rémunération de la gérance (4.939.444,98 €), statutaire, les principales composantes de ces charges sont les dotations aux provisions pour travaux de grosses réparations à venir (3.814.468,24 €) et pour créances douteuses (286.986,03 €). La dotation aux provisions pour grosses réparations, en progression de 51,6% (+ 1.298.716,99 €), explique la plus grande partie de la hausse des charges d'exploitation.

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 :

ANNÉE	Travaux de grosses réparation (en €)	Travaux immobilisés (en €)	TOTAL (en €)
2016	4 873 680	6 538 316	11 411 996
2017	3 994 000	3 320 000	7 314 000
2018	2 766 000	1 970 000	4 736 000
2019	3 250 000	1 850 000	5 100 000
2020	855 000	700 000	1 555 000
MOYENNE	3 147 736		

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 travaux de l'année 2016.

La moyenne des travaux à réaliser sur les cinq prochains exercices (2016-2020) ressort à 3,147 M€, montant inférieur aux dépenses de 4,873 M€ prévues en 2016. La provision pour grosses réparations s'élève donc à 4.873.680 € au 31/12/2015 contre 5.100.000 € au 31/12/2014 (- 226 K€). A cet effet, une dotation de cette provision est constituée pour un montant de 3.814.468,24 €, compte tenu de la reprise -en produits- pour travaux effectivement réalisés dans l'année pour la somme de 4.040.788,24 €.

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 2015 se traduit par un coût net de 196.616,79 €, représentant 0,39 % des loyers facturés (contre 0,68 % en 2014). Cet indicateur de la solvabilité et de la qualité des locataires, mais aussi des actions de la société en matière de recouvrement, est satisfaisant dans le contexte économique actuel. Il se décompose comme suit :

Charges :

- dotations nouvelles pour 286.986,03 € (386.437,09 € en 2014),
- pertes définitives et préalablement provisionnées pour 296.802,84 € (135.469,16 € en 2014),

Produits :

- reprises de provisions de 387.172,08 € concernant des créances récupérées ou passées par pertes (216.138,02 € en 2014).

La provision s'établit à 759.211,12 € au 31 décembre 2015 contre 859.397,13 € en 2014, soit une baisse de 100.186,01€.

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'assurance.

Autres revenus et charges

Les produits financiers diminuent de 714.265,15 € à 453.224,56 € en 2015, ce qui s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêts et les difficultés de placement de la trésorerie à court terme.

Les autres charges s'élèvent à 10.101.183,15 €, en baisse de 948.571,85 €. Cette baisse provient pour l'essentiel des commissions de souscription prélevées sur la collecte d'Allianz Pierre pour un total de 9.656.512 €. Rappelons que les charges sur commissions de souscription sont compensées par les produits exceptionnels d'un montant de 12.805.691,33 € correspondant au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription (9.656.512 €) et des frais d'acquisition des immeubles (3.034.308,21 €).

Résultat net

Le résultat net d'Allianz Pierre s'élève à 37.657.700,45 € et enregistre une hausse de 10,03 %. Cette progression s'explique principalement par :

- En produits, la hausse des loyers (+ 10,60 % soit + 4,76 M€), fortement impactés par les acquisitions réalisées.
- En charges, la hausse du coût global des travaux d'une année sur l'autre (+1,30 M€).

Le résultat par part s'établit à 13,95 € (sur la base du nombre de parts en jouissance sur l'année soit une moyenne de 2.699.307 parts en 2015) à comparer à 13,92 € sur l'exercice précédent.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant global au 31/12/2015	Montant par part au 31/12/2015	Rappel : montant par part au 31/12/2014
Valeur des placements immobiliers	623 834 815	214,10	216,78
Valeur nette des autres actifs	89 288 538	30,64	20,66
Valeur comptable	713 123 353	244,74	237,44
Valeur vénale hors droits hors taxes	783 141 678	268,77	276,16
Valeur nette des autres actifs	89 430 538	30,69	20,66
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	872 572 216	299,47	296,83
Droits (6,61 %)	51 756 876	17,76	17,12
Commission de souscription (taux : 10 % HT - assiette : valeur de reconstitution)	102 703 228	35,25	34,88
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	1 027 032 320	352,48	348,83

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2015.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2015.

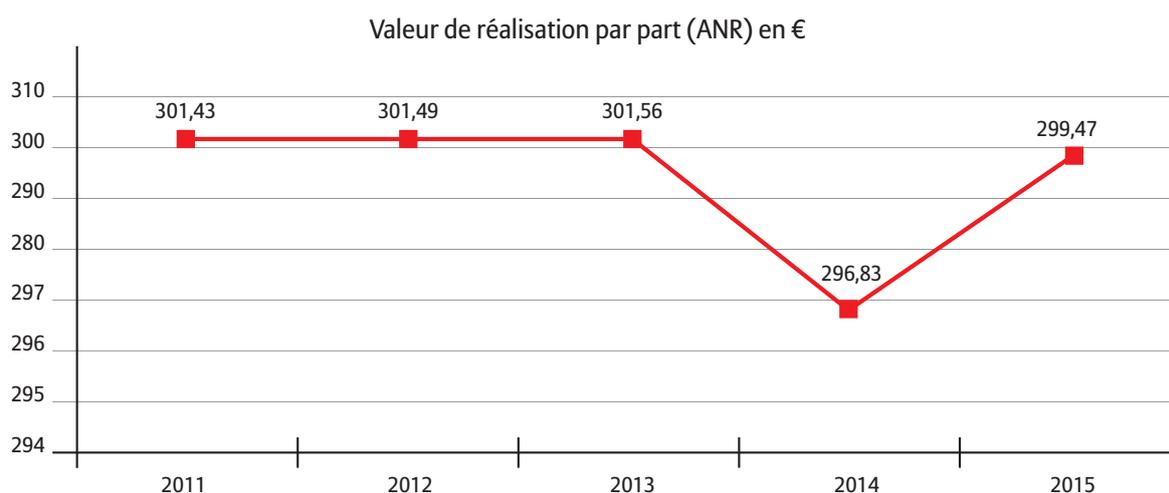


Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts et du marché des retraits

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits ou cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur retraits ou cessions ⁽⁶⁾ (en € HT)
2011	31 859	1,56 % ⁽¹⁾	8 108	1 mois	377345
2012	64 867	2,99 % ⁽²⁾	1 122	1 mois	276255
2013	170 240	7,03 % ⁽³⁾	618	1 mois	925
2014	73 646	2,74 % ⁽⁴⁾	117	1 mois	0
2015	71 343	2,4 % ⁽⁵⁾	0	1 mois	0

⁽¹⁾ nombre de parts après fusion : 2 039 647 - ⁽²⁾ nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 441 - ⁽³⁾ nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335 - ⁽⁴⁾ nombre de parts au 31/12/2014 : 2 683 325
⁽⁵⁾ nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748 - ⁽⁶⁾ avant rétrocessions aux réseaux de distribution

Évolution du prix de la part

	2011 ⁽²⁾	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'exécution frais inclus au 1 ^{er} janvier ou de souscription (en €) ⁽¹⁾	301,87	299,65	322,25	324,06	320,00	320,00
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	308,70	319,34	320,00	320,00	320,00	
Dividende versé au titre de l'année (en €)	15,39	15,39	15,03	15,03 ⁽⁵⁾	14,40	
Rentabilité de la part (en %) - Taux de distribution sur valeur de marché ⁽⁴⁾	4,99	4,82	4,70	4,70	4,50	
Report à nouveau cumulé par part (en €) avant affectation du résultat	3,68	4,09	3,81	3,4	3,23	
Report à nouveau cumulé par part (en €) après affectation du résultat	4,35	4,25	3,77	3,5	2,81	

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

⁽²⁾ À partir de 2011, les données incluent les sociétés Allianz Pierre Valor et Distripierre fusionnées au 1^{er} janvier 2011.

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

⁽⁴⁾ Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : il s'agit du dividende brut (avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année) et y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées, divisé par le prix acquéreur moyen de l'année.

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

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 augmente en 2015, passant de 296,83 € à 299,47 € (+0,89 %).
- 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 2015, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.

Acomptes versés sur le dividende 2015

La distribution d'acomptes s'est faite trimestriellement comme à l'habitude pour un montant total par part de 14,40 €, dont 0,45 € prélevés sur le report à nouveau.

Après la distribution de 2015, le report à nouveau s'établira à 8,19 M€ (9,4 M€ en 2014).

	Dividendes / valeur de marché 2015 (sur base du prix acquéreur) DVM	Evolution du prix moyen de la part du 01/01/2015 au 31/12/2015 (prix acquéreur) VPM
Allianz Pierre	4,50%	0 %
Moyenne des SCPI classées en bureaux	4,81%	1,86%

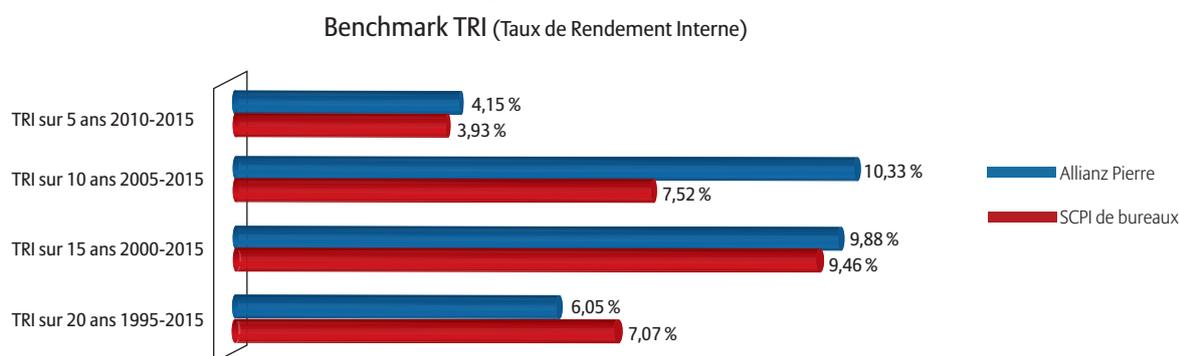
Variation du Prix Moyen de la part (VPM)

Division de l'écart entre le prix de la 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.

Taux de rendement interne (TRI) et dividende sur valeur de marché (DVM)



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.

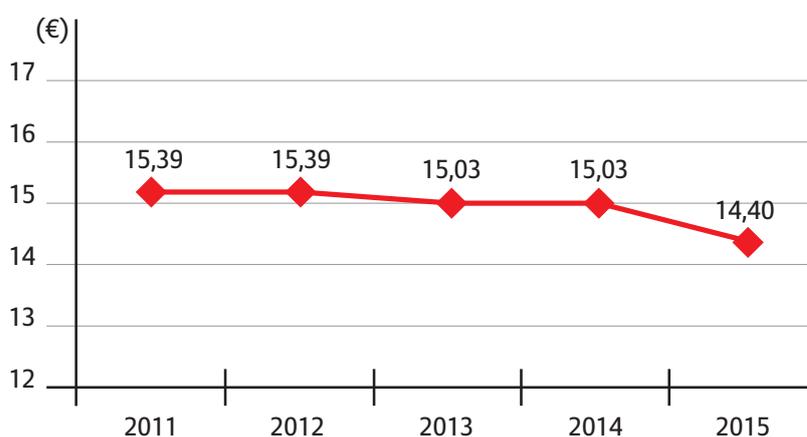
Affectation des résultats

• Le résultat net de l'exercice 2015, soit	37.657.700,45 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	9.403.511,80 €
Donne un résultat distribuable de	47.061.212,25 €

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

• distribution correspondant aux acomptes déjà versés	38.870.292,00 €
• report à nouveau	8.190.920,25 €

Évolution des dividendes sur les 5 derniers exercices :



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 2015

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 2015

	2015		2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	623 540 590,41	771 511 091,07	573 087 377,82	720 995 116,16
• Constructions sur sol d'autrui	1 337 318,12	7 800 000,00	1 360 831,00	7 700 000,00
• Constructions en cours	3 830 586,93	3 830 586,93	12 339 390,84	12 339 390,84
Immobilisations incorporelles				
• Titres de participation	10 000 000,00	10 142 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 873 680,00		- 5 100 000,00	
TOTAL I	633 834 815,46	793 283 678,00	591 687 599,66	751 034 507,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	281 835,97	281 835,97	251 754,30	251 754,30
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	3 613 144,05	3 613 144,05	1 778 272,80	1 778 272,80
• Autres créances	4 463 141,39	4 463 141,39	7 592 954,25	7 592 954,25
• Provisions pour dépréciation des créances	-759 211,12	-759 211,12	- 859 397,16	- 859 397,16
Valeurs de placements et disponibilités				
• Valeurs de placement	60 200 000,00	60 200 000,00	62 064 000,00	62 064 000,00
• Autres disponibilités	40 770 318,95	40 770 318,95	7 965 293,73	7 965 293,73
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-8 949 730,93	-8 949 730,93	- 8 730 524,63	- 8 730 524,63
• Dettes d'exploitation	-8 175 909,23	-8 175 909,23	-9 370 511,62	-9 370 511,62
• Dettes diverses	-11 593 541,23	-11 593 541,23	- 12 992 104,75	- 12 992 104,75
TOTAL II	79 850 047,85	79 850 047,85	47 699 736,92	47 699 736,92
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Produits constatés d'avance	-2 066 991,76	-2 066 991,76	- 4 029 702,77	- 4 029 702,77
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 505 481,74	1 505 481,74	1 778 778,38	1 778 778,38
TOTAL III	-561 510,02	-561 510,02	- 2 250 924,39	- 2 250 924,39
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	713 123 353,29		637 136 412,19	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		872 572 215,83		796 483 319,53

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	410 548 725,00		35 254 719,00	445 803 444,00
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	122 614 647,73		40 763 617,00	163 378 264,73
Prélèvement sur prime d'émission	-42 003 361,63		-12 787 385,31	-54 790 746,94
PRIME DE FUSION				
Prélèvement sur prime de fusion	127 770 741,10			127 770 741,10
	-8 377 678,99			-8 377 678,99
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
	17 179 827,18		13 968 581,96	31 148 409,14
REPORT À NOUVEAU				
	9 122 881,92	280 629,88		9 403 511,80
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	34 225 110,07	-34 225 110,07	37 657 700,45	37 657 700,45
Acomptes sur distribution	-33 944 480,19	33 944 480,19	-38 870 292,00	-38 870 292,00
TOTAL GÉNÉRAL	637 136 412,19	0,00	75 986 941,10	713 123 353,29

Emploi des fonds

	01/01/2015	Mouvements 2015	31/12/2015
Fonds collectés			
• Capital + prime d'émission	533 163 372	76 058 337	609 221 709
• 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	124 133 360	3 981 850	128 115 210
Plus-values sur cessions immeubles	17 179 827	13 968 582	31 148 409
Divers (report à nouveau après distribution)	9 122 882	280 630	9 403 512
Commission de souscription	-		-
Achat d'immeubles	-683 970 130	-45 862 196	-729 832 326
Titres de participation	-10 000 000		-10 000 000
Travaux immobilisés	-26 950 830	-40 550	-26 991 380
Prélèvements sur prime d'émission	-42 003 361	-12 791 426	-54 794 787
SOMMES RESTANT À INVESTIR	40 068 182	35 595 227	75 663 409

Compte de résultat

au 31 décembre 2015

Produits

Produits (Hors Taxes)	2015		2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		55 616 339,89		50 074 723,65
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	49 689 650,56		44 929 149,94	
• Produits ayant leur contrepartie en charges	5 734 603,54		5 022 561,26	
• Autres produits locatifs	192 085,79		123 012,45	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		5 101 764,13		2 721 331,78
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	387 172,08		216 138,02	
• Provisions pour grosses réparations	4 040 788,24		2 486 856,25	
• Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres produits	13 563,81		18 337,51	
Produits sur titres de participations	660 240,00			
PRODUITS FINANCIERS		453 224,56		714 265,15
Produits financiers	453 224,56		714 265,15	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		12 805 691,33		15 180 947,99
Produits exceptionnels	12 805 691,33		15 180 947,99	
TOTAL DES PRODUITS		73 977 019,91		68 691 268,57
TOTAL GÉNÉRAL		73 977 019,91		68 691 268,57

Charges

Charges (Hors Taxes)	2015		2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		13 413 873,78		11 147 520,64
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 734 603,54		5 022 561,26	
Impôts et taxes non récupérés	1 758 449,50		1 445 203,26	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 793 917,85		2 099 750,73	
Grosses réparations	4 040 788,24		2 486 856,25	
Autres charges immobilières	86 114,65		93 149,14	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		19 837 816,75		19 232 688,99
Diverses charges d'exploitation	5 559 286,71		5 222 232,64	
Dotations aux amortissements d'exploitation	23 512,88		23 512,88	
Dotations aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	286 986,03		386 437,09	
• Provisions pour grosses réparations	3 814 468,24		2 515 751,25	
Autres charges	10 153 562,89		11 084 755,13	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 067 628,93		4 085 948,87
Charges exceptionnelles	3 067 628,93		4 085 948,87	
TOTAL DES CHARGES		36 319 319,46		34 466 158,50
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		37 657 700,45		34 225 110,07
TOTAL GÉNÉRAL		73 977 019,91		68 691 268,57

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	21,43	99,08%	20,57	99,00%	20,32	99,57%	18,32	98,40%	18,48	97,79%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	0,86%	0,20	0,95%	0,08	0,40%	0,29	1,56%	0,41	2,18%
Produits divers	0,01	0,06%	0,01	0,06%	0,01	0,03%	0,01	0,04%	0,01	0,03%
TOTAL REVENUS	21,63	100,00%	20,78	100,00%	20,41	100,00%	18,62	100,00%	18,90	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,16	9,98%	2,05	9,87%	2,04	9,99%	1,86	9,99%	1,84	9,75%
Autres frais de gestion	0,36	1,65%	0,56	2,71%	0,50	2,47%	0,50	2,69%	0,47	2,47%
Frais d'augmentation de capital			2,74	13,20%	6,21	30,43%	4,37	23,46%	3,58	18,93%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,72	12,57%	2,47	11,88%	2,63	12,86%	1,87	10,02%	2,16	11,44%
Charges locatives non récupérées	0,49	2,29%	0,59	2,86%	0,78	3,84%	0,53	2,85%	0,62	3,27%
Sous-total charges externes	5,73	26,50%	8,42	40,52%	12,17	59,60%	9,12	48,99%	8,67	45,86%
Charges exceptionnelles	0,34	1,59%	0,18	0,87%	0,75	3,68%	1,66	8,92%	1,14	6,01%
Produits exceptionnels	0,37	1,73%	2,94	14,17%	7,12	34,86%	6,17	33,16%	4,74	25,10%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,04	0,18%	0,01	0,05%	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%
Charges financières		0,01%		0,00%		0,00%		0,00%	-	0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,35	-1,61%	-0,22	-1,06%	-0,45	-2,22%	0,01	0,06%	-0,08	-0,44%
- autres	0,19	0,86%	-0,23	-1,10%	0,07	0,33%	0,07	0,37%	-0,04	-0,20%
Sous-total charges internes	-0,15	2,75%	-3,20	12,92%	-6,74	36,71%	-4,42	42,57%	-3,72	30,52%
TOTAL CHARGES	5,58	25,79%	5,22	25,10%	5,43	26,59%	4,70	25,25%	4,95	26,17%
RÉSULTAT COURANT	16,05	74,21%	15,56	74,90%	14,99	73,41%	13,92	74,75%	13,95	73,83%
Variation report à nouveau	0,67	3,08%	0,17	0,84%	-0,04	-0,22%	0,11	0,61%	1,95	10,32%
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-
Résultats distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	13,81	74,17%	14,50	77,87%
Plus-value distribuée avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	1,20	6,44%	-	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,38	71,13%	15,39	74,07%	15,03	73,63%	15,01	80,58%	12,00	64,44%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,35	71,00%	15,38	74,00%	15,01	73,54%	14,94	80,24%	-0,06	-0,31%

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - ⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises - ⁽³⁾ Depuis la réouverture du capital en 2012, le nombre de parts pris en compte pour le calcul correspond à la moyenne pondérée des parts de jouissance sur l'année civile. Ce nombre est obtenu en divisant le montant du dividende total versé par la SCPI au titre de l'année par le dividende versé au titre de 2015 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 :

ANNÉE	Dépenses et grosses réparations
2016	4 873 680
2017	3 994 000
2018	2 766 000
2019	3 250 000
2020	855 000
MOYENNE	3 147 736

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. Celles-ci sont comptabilisées séparément et amorties 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	2015		2014	
Valeur nette comptable		628 708 495,46		586 787 599,66
Coût historique	623 540 590,41		573 087 377,82	
Construction en cours	3 830 586,93		12 339 390,84	
Construction sur sol d'autrui	1 716 271,04		1 716 271,04	
Amortissements (bail à construction)	-378 952,92		- 355 440,04	
Valeur actuelle (selon les expertises)		741 034 507,00		741 034 507,00

La provision pour grosse réparations s'élève au 31 décembre 2015 à 4 873 680 €. La dotation annuelle est calculée selon un plan pluriannuel de travaux.

ÉTAT DE L'ACTIF BRUT IMMOBILISÉ	Exercice N-1 31 décembre 2014	Reclassement	Acquisitions	Cessions	Exercice N 31 décembre 2015
Immobilisations locatives	574 803 648,86	9 710 000,00	50 851 978,55	10 108 765,96	625 256 861,45
Construction en cours	12 339 390,84	-9 710 000,00	1 201 196,09		3 830 586,93
Titres de participation	10 000 000,00				10 000 000,00

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	Exercice N-1 31 décembre 2014	Dotations	Reprises	Exercice N 31 décembre 2015
Constructions sur sol d'autrui	355 440,04	23 512,88		378 952,92
Créances douteuses	859 397,16	286 986,04	387 172,08	759 211,12
Grosses réparations	5 100 000,00	3 814 468,24	4 040 788,24	4 873 680,00

La dotation annuelle de la provision pour grosses réparations est calculée selon un plan pluriannuel de travaux.

Autres actifs et passifs d'exploitation

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	2015		2014	
Immobilisations financières		10 281 835,97		242 224,03
Titres de participation	10 000 000,00			
Fonds de roulement syndics	281 835,97		242 224,03	

CRÉANCES	2015		2014	
Locataires et comptes rattachés		3 613 144,05		1 778 272,80
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-759 211,12		- 859 397,16
Autres créances		4 463 141,39		7 592 954,25
Taxes et TVA sur factures à récupérer	975 081,44		2 162 467,06	
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	2 019 419,93		1 961 800,68	
Dividendes sur titres de participation	156 000,00			
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	1 516,35		1 516,35	
Soldes débiteurs des comptes de notaires, acquisitions et cessions	146 739,57		766 669,16	
Soldes débiteurs des souscripteurs	1 164 384,10		2 700 501,00	
Total		7 317 074,32		8 511 829,89

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	2015	2014
Placements à échéance 3 mois	30 000 000,00	62 064 000,00
Placements à échéance plus de 4 mois	30 200 000,00	
Disponibilités	40 770 318,95	7 965 293,73
Total	100 970 318,95	70 029 293,73

DETTES	2015	2014
Dépôts de garantie et fonds de roulement des locataires	8 949 730,93	8 730 524,63
Dettes d'exploitation	8 175 909,23	9 370 511,62
Fournisseurs à payer	4 986 301,47	5 012 312,84
Fournisseurs d'immobilisations à payer	58 259,31	2 097 359,48
Société de gestion	1 787 706,11	1 610 369,62
TVA sur factures non encore encaissées	651 738,01	343 345,22
Charges sociales à décaisser	4 719,88	8 138,04
Dossiers sinistres en cours	66 149,66	55 874,18
Indivisaires et gérants extérieurs	621 034,79	243 112,24
Dettes diverses	11 593 541,23	12 992 104,75
Retraits des parts de décembre 2015 à régler aux associés	610 748,35	1 183 363,40
Solde du dividende du 4 ^{ème} trimestre à régler	9 973 012,04	10 943 351,28
Dividendes à régulariser	798 133,74	723 030,51
Impôts et taxes à décaisser	211 647,10	142 359,56
Total	28 719 181,39	31 093 141,00

Les dividendes à régulariser correspondent aux :

- dossiers de successions à régulariser 791 224,44 €
- divers 6 909,30 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2015	2014
Travaux à charge des locataires en 2016	1 505 481,74	1 778 778,38
Produits 2015-2016 perçus d'avance	2 066 991,76	1 129 616,37

Les produits perçus d'avance correspondent essentiellement à la couverture des coûts futurs de la commercialisation et des aléas liés à un litige d'assurance sur la galerie de Nantes la Châtelaine pour 956 772€, à 2 indemnités de résiliation de bail anticipée avenue Ch. De Gaulle à Neuilly et rue de Liège à Paris pour 629 592€, ainsi que des loyers versés d'avance à titre de garanties locatives pour l'immeuble Equation - boulevard Ney à Paris pour 412 197€.

Tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	2015		2014	
Capital				
- Augmentation du capital des 230 423 parts en 2015		35 254 719,00		40 084 470,00
- Augmentation de la prime d'émission de 230 423 parts en 2015		40 763 617,00		46 109 002,00
Prélèvement 2015 sur prime d'émission		-12 787 385,31		- 14 924 705,39
- Commissions de souscription	-9 753 077,10		- 10 868 816,10	
- Frais d'acquisition	-3 034 308,21		- 4 055 889,29	
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		13 968 581,96		4 937 304,69
39 rue Marbeuf Paris 8 ^{ème}	1 535 545,59			
31 avenue de l'Europe Velizy (78)	-249 319,38			
1/3 rue Vernier Paris 17 ^{ème}	12 955 680,40			
Parking Magdebourg - Paris 16 ^{ème}	-4 584,65			
La Fraternité Tonnay Charente	-268 740,00			
Résultat de l'exercice		37 657 700,45		34 225 110,07
Acompte sur dividendes		-38 870 292,00		- 33 944 480,19
Total		75 986 941,10		76 486 701,18

Compte de résultat

Produits

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2015		2014	
Loyers		49 689 650,56		44 929 149,94
Produits ayant leur contrepartie en charges		5 734 603,54		5 022 561,26
- Refacturation impôts fonciers	4 187 625,64		3 626 089,61	
- Refacturation taxes sur les bureaux	1 374 021,84		1 017 361,64	
- Refacturation assurances	172 956,06		379 110,01	
Refacturation de charges forfaitaires et divers		192 085,79		123 030,38
- Reprises de provisions pour créances douteuses		387 172,08		216 138,02
- Reprises de provisions pour grosses réparations		4 040 788,24		2 486 856,26
- Reprises de provisions pour risques et charges		-		-
Autres produits		673 803,81		18 319,58
- Intérêts facturés	13 563,81		18 319,58	
- Produits sur titres de participation	660 240,00			
Produits financiers		453 224,56		714 265,15
Produits exceptionnels		12 805 691,33		15 180 947,99
- Produits exceptionnels sur procédures locataires	-		-	
- Produits exceptionnels sur solde créditeur de gérance	18 306,02		226 183,02	
- Transferts de charges				
- Frais d'acquisitions	3 034 308,21		4 085 948,87	
- Commissions de souscription	9 656 512,00		10 740 352,00	
- TVA non récupérable afférente aux souscriptions	96 565,10		128 464,10	
Total		73 977 019,91		68 691 268,57

Charges

CHARGES IMMOBILIÈRES	2015		2014	
Impôts et charges refacturées aux locataires		5 734 603,54		5 022 561,26
Grosses réparations selon plan pluriannuel		4 040 788,24		2 486 856,25
Impôts et taxes non récupérés		1 598 643,01		1 395 640,55
- Impôts fonciers	735 943,26		580 683,76	
- Taxes sur les bureaux	269 213,65		266 380,09	
- CVAE	415 121,00		312 957,63	
- TVA non récupérable	178 365,10		235 619,07	
Assurances non récupérables		159 806,49		49 562,71
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 793 917,85		2 099 750,73
Honoraires d'expertises		60 699,00		74 528,51
Contribution sur les revenus locatifs		25 415,65		18 620,63
		Total		Total
		13 413 873,78		11 147 520,64

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 4.040.788,24 € au cours de l'exercice 2015. Elles sont entièrement reprises sur la provision constituée.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ (INCLUANT LES AUTRES CHARGES)	2015		2014	
- Rémunération de la société de gestion		4 939 444,98		4 544 013,63
- Rémunération des gérants extérieurs		35 717,19		28 433,26
- Honoraires divers		399 220,39		438 242,28
- Honoraires de location		237 283,89		246 543,47
- Amortissements des constructions		23 512,88		23 512,88
- Provisions pour créances douteuses		286 986,03		386 437,09
- Provisions pour grosses réparations selon un plan pluriannuel		3 814 468,24		2 515 751,25
Autres charges				
- Honoraires des commissaires aux comptes		72 162,00		70 640,00
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		39 878,69		74 377,36
- Cotisations diverses		29 823,87		28 352,44
- Frais bancaires		6 003,75		564,17
- Pertes sur créances irrécouvrables		296 802,84		135 469,16
- Commissions de souscriptions		9 656 512,00		10 740 352,00
Total		19 837 816,75		19 232 688,99

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES	2015		2014	
Frais et droits d'enregistrement		3 034 308,21		4 085 948,87
TOTAL		3 034 308,21		4 085 948,87

Les charges exceptionnelles correspondent aux frais d'acquisition des immeubles en 2015. Ces frais sont repris sur la prime d'émission par un transfert de charges (cf. ci-dessus « produits exceptionnels »).

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2015

	Effectif moyen	Rémunération totale	Rémunération fixe	Rémunération variable
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	33	2 044 272 €	1 782 168 €	262 104 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽¹⁾	7	959 576 €	801 133 €	158 443 €

⁽¹⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

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 2015 a été riche de sujets d'actualité importants pour l'avenir de votre société. La collecte importante de l'exercice s'est traduite par une augmentation de capital nominal de 35.254.719 €.

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 2014, les 17 novembre 2015 et 7 avril 2016.

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

Rapport sur l'activité de l'exercice :

La société de gestion vous a présenté son rapport ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2015.

L'examen du rapport et des comptes fait ressortir pour 2015 un résultat de 37.657.700,45 € soit une hausse de 10,03 %.

Ce résultat obtenu dans un contexte économique difficile permet une distribution de 14,40 € par part.

Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (244,74 €), de réalisation (299,47 €) et de reconstitution (352,48 €) de la part. Ces valeurs qui servent de référence à la détermination des prix, permettent de maintenir, début 2016, le prix de souscription d'une part sur le marché primaire à 320 € et de maintenir le prix de retrait à 288 €.

Votre Conseil prend également acte des valeurs vénales du patrimoine et de leur progression à 783.141.678 €, soit une hausse de 2,54 % à périmètre comparable.

Votre Conseil reste attentif sur les actions menées par la société de gestion pour la négociation de baux durables dans un contexte de marché peu favorable.

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris, le 7 avril 2016
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Barbara KORENIOUGUINE

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 2015 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 vénales des immeubles, présentées en complément de ces comptes, ont été déterminées par BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant 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. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

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 7 avril 2016
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 2015 s'est élevée à 9.656.512,00 € HT.
- 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 2015 s'est élevée à 4.939.444,98 € HT.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC.
Le montant de la rémunération versée au cours de l'exercice 2015 s'est élevé à 421.906,67 € et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

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 7 avril 2016
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

Résolutions à caractère ordinaire

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 2015 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 37.657.700,45 €.

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	37.657.700,45 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	9.403.511,80 €
Donne un résultat distribuable de	47.061.212,25 €

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	38.870.292,00 €
Et au report à nouveau à concurrence de	8.190.920,25 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 244,74 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 299,47 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 352,48 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, ratifie le transfert du siège social de la SCPI du 87 rue de Richelieu 75002 Paris, au 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense, décidé par la société de gestion le 21 mars 2016 et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

Huitième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de fixer le montant du capital social maximum 700 millions d'euros et de modifier en conséquence l'article 6 des statuts :

Article 6 - CAPITAL SOCIAL -VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL - RETRAIT DES ASSOCIES :

1- CAPITAL SOCIAL

Paragraphe Capital social maximum

Ancienne version

« La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 500.000.000 euros. Le capital maximum fixé par les statuts sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. »

Nouvelle version

« La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 700.000.000 euros. Le capital maximum fixé par les statuts sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. »

Les autres paragraphes demeurent inchangés.

Dixième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 