



# Allianz Pierre

## SCPI de bureaux



SCPI à capital variable Ouverte

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
La note d'information de la SCPI a reçu  
le visa n° 12-06 délivré le 30/03/2012 par l'AMF.

## Chiffres clés au 30/09/2015

### Capital

Capital social effectif au 31/12/2014 : 410 548 725 €  
Nombre de parts au 31/12/2014 : 2 683 325  
Nombre d'associés au 31/12/2014 : 14 143  
Prix de souscription : 320,00 €

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2014 : 15,03 €

1<sup>er</sup> trimestre 2015 : 1,20 €

2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1,20 €

3<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1,20 €\*

#### Après prélèvements

Total 2014 : 14,91 €

1<sup>er</sup> trimestre 2015 : 1,20 €

2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1,19 €

3<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1,17 €\*  
\*Acompte payé le 29/10/2015.

### Taux d'occupation financier

du trimestre : **90,75 %**

### Taux d'occupation financier

depuis le 01/01/2015 : **90,51 %**

Nombre d'immeubles : **139**

### Taux de rendement interne (TRI)

au 31/12/2014 :

TRI sur 5 ans	6,37 %
TRI sur 10 ans	11,22 %
TRI sur 15 ans	11,28 %
TRI sur 20 ans	6,03 %

### Taux de distribution sur valeur de

marché (DVM) au 31/12/2014 : **4,70 %**

Le report à nouveau est de 9,4 millions d'euros au 30/09/2015.

## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 31 décembre 2015)

Madame, Monsieur,

Après un premier semestre plutôt morose, la période estivale aura permis au marché de bureau d'enregistrer un résultat honorable au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 avec une demande placée de 565 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 39 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014.

Une progression qui permet d'atteindre le seuil de 1,5 millions de m<sup>2</sup> commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2015, en repli de 6 % par rapport à la même période en 2014. Le mouvement est toujours baissier mais plus modéré que celui enregistré au cours du premier semestre (- 21 %).

Le secteur des petites et moyennes surfaces comprises entre 0 et 5 000 m<sup>2</sup> a montré un regain d'activité transactionnelle avec une hausse de 11 % alors que, dans le même temps, les grandes surfaces continuent, depuis le début de l'année, de contrarier la performance du marché.

Les taux de vacance demeurent encore élevés dans le Croissant Ouest (13 %) et à La Défense (11 %), bien qu'en phase de stabilisation, tandis qu'ils sont plus proches de leur seuil d'équilibre à Paris (4,6 %) et en Première Couronne (9 %). À l'échelle de l'Île-de-France, l'offre immédiate tombe en dessous de 4 millions de m<sup>2</sup> pour se positionner à 7,4 %.

Le marché locatif tertiaire reste caractérisé par une hésitation persistante chez les agents économiques qui se traduit par une moindre transparence des loyers compte tenu des écarts existants entre loyers faciaux et loyers réels. On constate par ailleurs dans un certain nombre de secteurs une pression baissière des loyers dans un environnement où les indices de révision des valeurs locatives ne progressent pas.

Au niveau de l'investissement, l'intérêt pour l'immobilier d'entreprise par les Investisseurs ne faiblit pas, bien au contraire. En Île-de-France, le montant global investi pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 est de 5,5 milliards d'euros, soit une hausse de 96 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014. Le volume du montant de l'investissement depuis le début de 2015 s'établit ainsi à 11,3 milliards d'euros, à peu près stable par rapport au même cumul l'an dernier.

La persistance de taux d'intérêts bas continue à avoir un effet baissier sur le rendement des actifs offerts sur le marché. Cette préoccupation de recherche de rendements conduit un certain nombre d'investisseurs à se tourner vers les grandes métropoles régionales.

Dans ce contexte, votre SCPI finalise actuellement l'acquisition de deux immeubles, en Ile de France et en Province, pour un volume de 30 milliards d'euros.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier poursuit sa remontée, passant de 90,40 % au 2<sup>ème</sup> trimestre à 90,75 % au 3<sup>ème</sup> trimestre. La réception des Cottages du Center Parcs dans la Vienne (livraison du site en juin 2015), loués à Pierre & Vacances, contribue à cette hausse.

L'activité de relocation a permis la signature de quatre nouveaux baux de 3/6/9 ans pour une surface totale de 1.190 m<sup>2</sup>, un bail civil de 9 ans ferme pour une surface de 1.115 m<sup>2</sup> située à Boulogne Billancourt et deux renouvellements de baux 3/6/9 ans. Le montant global des vacances sur ce trimestre reste stable par rapport à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre.

## Actualité de la SCPI

Une réunion des membres du conseil de surveillance de la SCPI ALLIANZ PIERRE se tiendra le 19 novembre prochain afin de faire le point sur l'activité de la SCPI au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2015.



## Évolution du capital

Le capital maximum est fixé à 500.000.000 €, soit 3 267 973 parts à la valeur nominale de 153 €. Au 30 septembre 2015, compte tenu des retraits et des souscriptions intervenus au cours du trimestre, le capital social effectif s'élève à :

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
428.832.531€	2.802.827	14.711

## Marché des parts

Depuis la réouverture du capital le 19 avril 2012, les associés peuvent intervenir soit en recourant au mécanisme des souscriptions/retraits, soit sur le marché secondaire de confrontation.

### Souscriptions et retraits

La collecte brute au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 est de 18.530.880 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 4.927.680 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	57.909
Retraits compensés	17.110
Souscriptions nettes	40.799

### Marché secondaire

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
0	0	31/07/2015	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/08/2015	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/09/2015	0	- €	- €	0	0	0,00

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (6 % TTC) de commission de cession.

### Rappel :

#### Régimes des souscriptions et des achats

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts d'Allianz Pierre. Les souscriptions se font à un prix fixé dans la Note d'information, de 320 euros par part (prix total payé par le souscripteur). L'entrée en jouissance (date à partir de laquelle les parts bénéficient des dividendes ou acomptes) est fixé au 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription.

En cas de cession, l'acheteur bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

#### Régimes des sorties : Il existe trois possibilités de sortie pour les détenteurs de parts :

- le remboursement des parts : par le biais d'une demande de retrait adressée à Immovalor Gestion, sur base d'un prix net de 288 euros. Chaque demande de retrait est traitée dans l'ordre chronologique (une seule demande à la fois par associé), et ne doit pas dépasser 0,166 % du capital (actuellement 1,157 million d'euros environ).

- La vente des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de gestion.  
 - la vente des parts de gré à gré sans intervention de la Société de gestion, directement entre les intéressés, à des conditions librement débattues entre eux. Une clause d'agrément s'applique alors aux acquéreurs non encore détenteurs de parts. Vous pouvez consulter le site Immovalor.fr ou vous adresser à votre conseiller habituel. La cession de gré à gré à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT (96 € TTC), quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

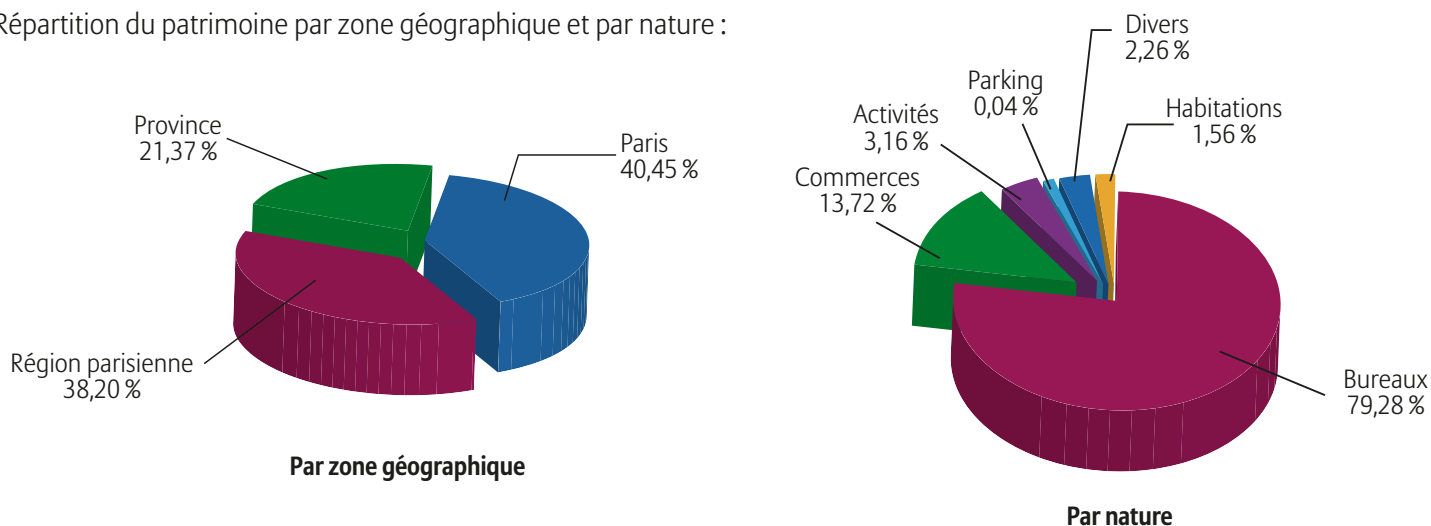
Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre.

### Arbitrage

Le 30 juillet 2015 a été signé l'acte de vente d'un bâtiment de type industriel à usage commercial avec emplacements de parkings extérieurs, situé au 9002 avenue du Pont Rouge à TONNAY CHARENTE. Le prix de vente s'élève à 420.000 € net vendeur.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2015 a été signé l'acte définitif de vente d'un emplacement de parking situé au 11bis rue Magdebourg à PARIS. Le prix de vente s'élève à 30.000 € net vendeur.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU COURANT DU TRIMESTRE : 12,600 MILLIONS D'EUROS**

**PRINCIPALES RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX DU TRIMESTRE :**

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
Paris	25, rue de Liège	144 m <sup>2</sup>	Bureaux
Paris	42, rue Lisbonne	371 m <sup>2</sup>	Bureaux
Bièvres	4, route de Gisy	360 m <sup>2</sup>	Commerce
Bièvres	4, route de Gisy	284 m <sup>2</sup>	Bureaux et Commerce
Boulogne-Billancourt	110/112, boulevard Jean Jaurès	175 m <sup>2</sup>	Bureaux
Boulogne-Billancourt	52, rue Reinhardt	1 115 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>2 449 m<sup>2</sup></b>	

**PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE :**

Ville	Adresse	Surface	Statuts
Paris 17 <sup>ème</sup>	153, rue de Rome	378 m <sup>2</sup>	Mis en vente
Paris 16 <sup>ème</sup>	13-15, rue des Sablons	545 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Paris 16 <sup>ème</sup>	37, avenue d'Iéna	400 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Courbevoie	52/54, rue du Capitaine Guynemer	1 081 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Montrouge	9 bis, rue Delerue	537 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Boulogne-Billancourt	66, rue Escudier	333 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Lyon	20, place Tolozan	750 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Meudon	4, avenue du Maréchal Juin	3 729 m <sup>2</sup>	Mis en vente
<b>Total</b>		<b>7 753 m<sup>2</sup></b>	





## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 31 décembre 2015)

### Glossaire

#### Associé

Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

#### Cession

Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

#### Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

#### Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

#### Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

#### Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

#### Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'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.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

#### Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, **PA** ;
- sur la période, les revenus distribués, **R** ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, **PV** ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, **t**.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

#### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) 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),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

#### Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La **valeur de reconstitution** de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).