



# Allianz Pierre

## SCPI Classique Diversifiée



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 30/06/2015

### 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 €\*

#### Après prélèvements

Total 2014 : 14,91 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2015 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1,19 €\*

\*Acompte payé le 29/07/2015.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 90,40 %**

**Nombre d'immeubles : 140**

**Taux d'occupation financier  
depuis le 01/01/2015 : 90,39 %**

**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 9,1 millions  
d'euros au 31/12/2014.

## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 30 septembre 2015)

Madame, Monsieur,

La tendance observée sur le marché locatif des bureaux en Île-de-France au premier trimestre 2015 se confirme au second avec une demande placée de seulement 425 000 m<sup>2</sup>. Le premier semestre s'établit donc à un peu plus de 800 000 m<sup>2</sup> en baisse de 23 % par rapport à la même époque en 2014 et de 26 % sur la moyenne décennale.

Cette mauvaise performance serait en grande partie imputable selon le cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD au fléchissement des grandes transactions induit par la rareté de l'offre de qualité dans ce segment de surface. Le volume a, par ailleurs, reculé dans la plupart des secteurs tertiaires de l'Île-de-France. Dans la capitale, 10 opérations de plus de 4 000 m<sup>2</sup> ont été recensées contre 14 au même semestre de l'année dernière, expliquant ainsi la légère baisse de 5 % sur ce secteur.

Quant au marché de l'investissement, il totalise 7,9 milliards d'euros au cours de ce premier semestre soit une baisse de 38 % sur un an. Néanmoins, cette inflexion est à commenter avec mesure car, tout d'abord, le volume placé est au niveau de la moyenne des 10 dernières années et cette pause ne devrait pas se prolonger étant donné le nombre élevé de dossiers en cours et qui devraient logiquement gonfler les chiffres du début du troisième trimestre.

L'Île-de-France demeure de loin le marché dominant avec un total de 6.3 milliards d'euros représentant ainsi 80 % des investissements réalisés dans l'hexagone depuis le début de l'année. La part des bureaux y reste sans surprise prépondérante avec 85 % des engagements.

55 % des volumes investis ont été réalisés par des investisseurs français qui se sont majoritairement portés sur la vente d'immeubles restructurés et de VEFA à Paris et en Province, ou encore par l'acquisition d'immeubles sécurisés en 1<sup>ère</sup> couronne, c'est-à-dire le type d'investissement que recherche votre SCPI. Les investisseurs étrangers restent particulièrement présents sur le segment des opérations supérieures à 100 millions d'euros.

Comme nous le pressentions dans les précédents bulletins, l'année 2015 semble s'inscrire comme une année de transition, mais surtout contradictoire, avec un marché locatif des bureaux qui marque le pas, même si on peut espérer un léger rattrapage au second semestre, et un marché de l'investissement toujours euphorique avec une estimation annuelle d'au moins 20 milliards d'euros, ce qui en ferait alors l'une des quatre meilleures années de l'histoire.

## Commentaire de gestion

Le maintien du taux d'occupation d'un trimestre par rapport à l'autre illustre les difficultés actuelles liées à la durée de commercialisation lors des départs de locataires et à la persistance des mesures d'accompagnements nécessaires (franchises).

## Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 19 juin 2015 : toutes les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2014 ont été approuvées à plus de 99 %, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, soumises aux associés a été approuvée à plus de 98 %.

Allianz Pierre a de nouveau été récompensée : après avoir reçu en mars dernier le prix de la rédaction du magazine Investissement Conseil, Allianz Pierre vient d'être récompensée le 17 juin par une Victoire de la Pierre Papier du magazine Gestion de Fortune pour la meilleure performance globale sur 10 ans (TRI : 10,22% par an), et le 22 juin, lors des Assises de la Pierre Papier, par le Prix de la SCPI ayant réalisé la meilleure performance globale sur 7 ans (TRI : 9,34% par an). Ce prix a été remis par Emmanuel Lechypre de BFM et Christophe Tricaud du site [www.pierrepapier.fr](http://www.pierrepapier.fr).



## Évolution du capital

Le capital maximum est fixé à 500.000.000 euros, soit 3 267 973 parts à la valeur nominale de 153 €. Au 30 juin 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
422 590 284,00 €	2 762 028	14 461

## 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 second trimestre 2015 est de 18.536.320 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 5.621.260 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	57 926
Retraits compensés	19 520
Souscriptions nettes	38 432

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	30/04/2015	0	- €	- €	0	0	0,00 %
0	0	29/05/2015	0	- €	- €	0	0	0,00 %
0	0	30/06/2015	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 fixée 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 d'achat sur le marché secondaire, le cessionnaire 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 €. 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 1,425 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 %. 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

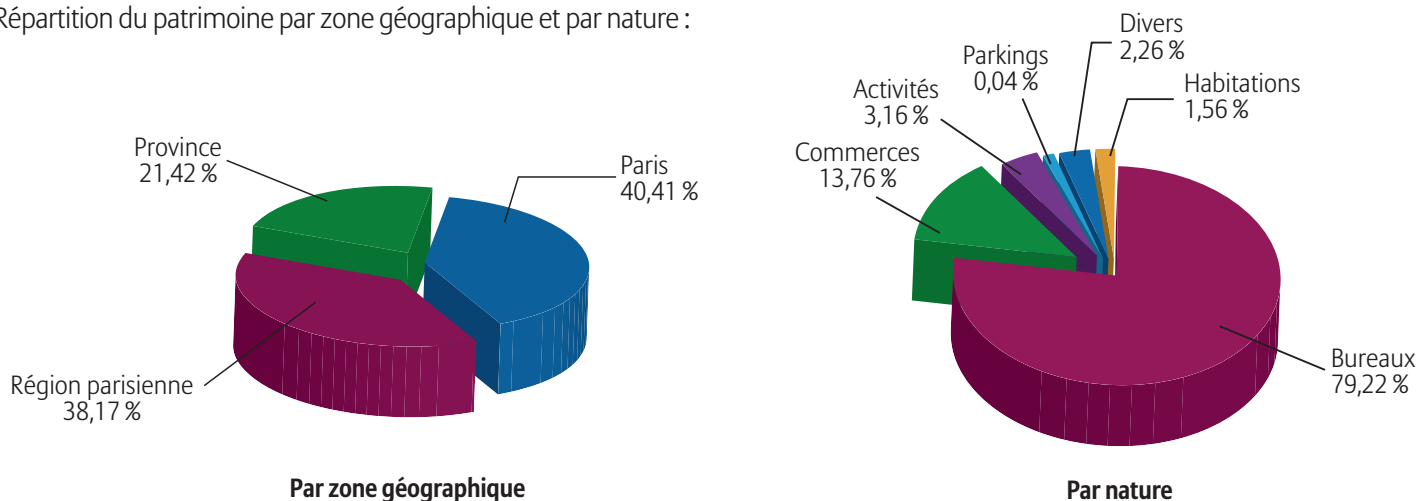
Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre.

### Arbitrages

2 immeubles ont été cédés le 15 avril 2015 :

- L'immeuble de bureaux situé 1, rue Vernier à Paris 17<sup>ème</sup> pour un prix de vente de 18.100.000 € net vendeur.
- Un plateau de bureaux de 175 m<sup>2</sup> de l'immeuble situé 39, rue Marbeuf à Paris 8<sup>ème</sup> pour un prix de vente de 2.262.000 € net vendeur.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015 : 14,430 MILLIONS D'EUROS

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
VERSAILLES	45, rue Carnot	187 m <sup>2</sup>	Commerces
PARIS	5, rue Cernuschi	500 m <sup>2</sup>	Bureaux
CACHAN	8, rue Delage	356 m <sup>2</sup>	Bureaux
JOUY-EN-JOSAS	5 bis, rue du Petit Robinson	182 m <sup>2</sup>	Bureaux
ANTIBES	1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> Avenue	216 m <sup>2</sup>	Commerces
MONTIGNY LE BRETONNEUX	Plein centre	347 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>1 788 m<sup>2</sup></b>	

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Statut
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 de Iéna	400 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS 2 <sup>ÈME</sup>	42, rue de Lisbonne	370 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS 17 <sup>ÈME</sup>	153, rue de Rome	378 m <sup>2</sup>	En cours de vente
COURBEVOIE	52/54, rue du Capitaine Guynemour	1 081 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
MEUDON	4, avenue du Maréchal Juin	3 729 m <sup>2</sup>	En cours de vente
BOULOGNE-BILLANCOURT	49, rue de Billancourt	279 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
BOULOGNE-BILLANCOURT	52, rue Reinhardt	1 100 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
<b>Total</b>		<b>7 882 m<sup>2</sup></b>	



## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 30 septembre 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 compensent). 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).