



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 31/12/2014

Capital

Capital social effectif au 31/12/2013 : 370 464 255 €
Nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335
Nombre d'associés au 31/12/2013 : 13 164
Prix de souscription : 320,00 €

Revenus distribués

Acompte/part/mois Avant prélèvements

Total 2013 : 15,03 €
1^{er} trimestre 2014 : 1,20 €
2^{ème} trimestre 2014 : 1,20 €
3^{ème} trimestre 2014 : 1,20 €
4^{ème} trimestre 2014 : 1,41 €*
dont réserve de plus-value : 0,40 €

Après prélèvements

Total 2013 : 15,03 €
1^{er} trimestre 2014 : 1,20 €
2^{ème} trimestre 2014 : 1,19 €
3^{ème} trimestre 2014 : 1,18 €
4^{ème} trimestre 2014 : 1,40 €*
dont réserve de plus-value : 0,40 €

*Acompte payé le 30/01/2015.

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 89,95 %**

Nombre d'immeubles : 140

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2014 : 89,25 %**

**Taux de rendement interne (TRI)
au 31/12/2013 :**

TRI sur 5 ans	8,06 %
TRI sur 10 ans	11,58 %
TRI sur 15 ans	15,56 %
TRI sur 20 ans	4,33 %

**Taux de distribution sur valeur de
marché (DVM) au 31/12/2013 : 4,70 %**

Le report à nouveau est de 9,1 millions
d'euros au 31/12/2014.

Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 31 mars 2015)

Madame, Monsieur,

Le volume d'investissement pour l'immobilier d'entreprise en 2014 devrait se situer autour de 23 milliards d'euros.

Le marché reste caractérisé par la présence de nombreux investisseurs qui recherchent un couple rendement - risque optimal, ce qui explique la concentration des opérations en Ile-de-France sur des actifs de qualité.

L'année 2014 a été marquée par un environnement où les indicateurs de conjoncture restent moroses : la production intérieure brute est restée à un niveau faible avec un taux de chômage élevé et une inflation très faible.

Dans ce contexte, les entreprises locataires maintiennent une forte pression sur la baisse des loyers en réduisant les surfaces louées et en renégociant les baux avec des franchises de loyers pour la prise en charge de travaux par les propriétaires. Votre SCPI s'est efforcée de s'adapter dans les meilleures conditions à cet environnement. La collecte au cours du 4^{ème} trimestre s'est élevée à 30 514 240 €, poursuivant sa progression régulière.

L'augmentation du taux d'occupation financier s'est poursuivie ce trimestre : il s'établit à 89,95 % contre 88,91 % le trimestre précédent. Votre SCPI s'est portée acquéreur en décembre de deux immeubles de bureaux occupés par des locataires de premier rang :

- Un immeuble situé 60 avenue du Centre à Montigny-le-Bretonneux. Cet immeuble d'une superficie de 6.980 m² est actuellement loué à trois locataires.
- Un immeuble situé 76 boulevard Ney à Paris 18^{ème} d'une superficie de 9.203 m². Cet immeuble est loué à deux locataires par des baux de longue durée (respectivement 9 et 6 ans fermes). Il possède les labels HQE, BBC et BREAM.

Elle a cédé au cours du trimestre l'immeuble de bureaux situé 101-103 rue Félix Faure à Paris 15^{ème}.

Commentaire de gestion

Durant ce trimestre, l'activité de relocation a permis la signature de 6 nouveaux baux (superficie de 2.640 m² comprenant 1.224 m² d'entrepôt à Orly). Les sujets de satisfaction concernent l'immeuble de bureaux situé 20 avenue Franklin Roosevelt à Paris 8^{ème} loué à la société Aaxen pour 232 m² assorti d'un bail 4/6/9 ans, l'immeuble de bureaux situé 49, rue de Billancourt à Boulogne loué à la société Kern pour 203 m² avec un bail 3/6/9 ans, et l'immeuble de bureaux détenu en indivision situé 130 rue de Silly à Boulogne loué à la société Greenaffair pour 244 m² (quote part indivise) avec un bail 6/9 ans.

Expertises immobilières au 31 décembre 2014

L'expert a conclu à une évaluation globale du patrimoine immobilier hors droits de 731,324 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une diminution de 0,57 % par rapport au 31 décembre de 2013 à périmètre comparable.



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 31 décembre 2014, 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
410 548 725 €	2 683 325	14 143

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 4^{ème} trimestre 2014 est de 30 514 240 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 4 967 424 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	95 357
Retraits compensés	17 248
Souscriptions nettes	78 109

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
294	0	31/10/2014	0	- €	- €	294	0	0,00
117	0	28/11/2014	0	- €	- €	117	0	0,00
117	0	31/12/2014	0	- €	- €	117	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^{er} jour du 3^{ème} mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription).

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1^{er} 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 %. 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

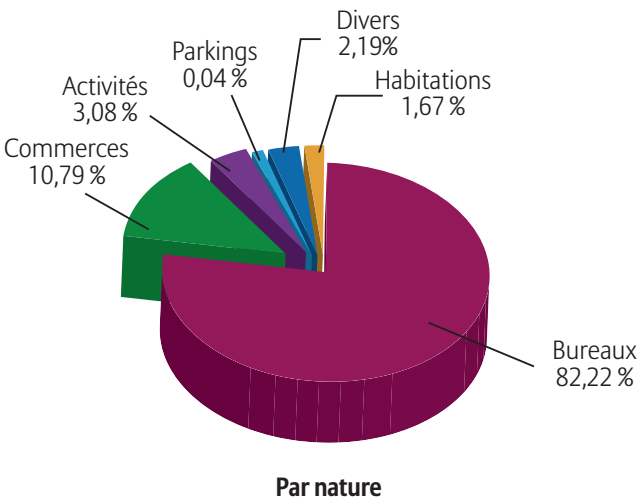
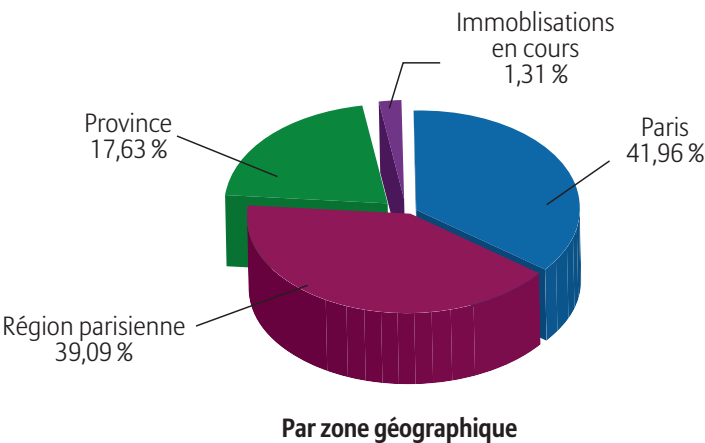
Le 29 décembre 2014 a été signée l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 9 203 m² locatifs et 81 emplacements de stationnements, situés 78 boulevard Ney à Paris 18^{ème}. L'immeuble est loué à deux locataires (Pôle Emploi et ERDF), avec des baux de 9 et 6 ans fermes. Le prix d'acquisition s'élève à 54 900 794 € acte en mains. Le 22 décembre 2014 a été signée l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 6 980 m² situé 60 avenue du Centre à Montigny Le Bretonneux et 227 droits de stationnements, situés dans le parking voisin. L'immeuble est loué à trois locataires (BNP PARIBAS, KPMG et la Société Générale). Le prix d'acquisition s'élève à 15 134 400 € acte en mains.

Arbitrage

Le 13 Octobre 2014 a été signée la vente d'un immeuble de bureaux situé aux 101-103 rue Félix Faure à Paris. Le prix de vente s'élève à 1 250 000 €.

À titre accessoire, Allianz Pierre a investi à hauteur de 10 millions d'euros dans un OPCI détenant un portefeuille de 37 magasins Mr Bricolage en France. Le dividende attendu est de l'ordre de 6 % avec un objectif de cession des actifs au bout de 6 ans.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2014 : 11,45 MILLIONS D'EUROS

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
Paris	20, avenue Franklin Roosevelt	232 m ²	Bureaux
Orly	2-10, rue des Oliviers	1 234 m ²	Entrepôt
		203 m ²	Bureaux
Boulogne	49, rue Billancourt	203 m ²	Bureaux
Tonnay Charente	Zone de la Fraternité	466 m ²	Local commercial
Boulogne	130, rue de Silly	244 m ²	Bureaux
Paris	183, rue du Faubourg Saint Honoré	58 m ²	Commerce
Total		2 640 m ²	



Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 31 mars 2015)

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Statut
Meudon	4, av. du Maréchal Juin	3 729 m ²	En cours de commercialisation
Paris 17 ^{ème}	1, rue Vernier	3 179 m ²	Mis en vente
Courbevoie	52-54, rue du Capitaine Guynemer	1 371 m ²	En cours de commercialisation
Bièvres	4, route de Gisy	1 320 m ²	En cours de commercialisation
Jouy-en-Josas	5, rue du Petit Robinson	1 193 m ²	En cours de commercialisation
Boulogne-Billancourt	52, rue Reinhardt	1 100 m ²	En cours de commercialisation
Puteaux	3, rue Bellini	868 m ²	En cours de commercialisation
Paris 8 ^{ème}	42, rue de Lisbonne	370 m ²	En cours de commercialisation
Total		13 130 m ²	

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 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).