



# 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 31/03/2015

### 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 €\*

#### Après prélèvements

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

\*Acompte payé le 29/04/2015.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 90,39 %**

**Nombre d'immeubles : 141**

**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 juin 2015)

Madame, Monsieur,

L'année 2015 démarre dans un environnement conjoncturel où les perspectives de croissance restent très mitigées. De ce fait, les taux d'intérêt devraient rester à des niveaux historiquement bas ce qui permet à l'immobilier au 1<sup>er</sup> trimestre de conserver son attractivité aux yeux des investisseurs. Dans le même temps, le marché locatif marque le pas. D'après CUSHMAN & WAKEFIELD, la demande placée en Ile-de-France s'est positionnée à 379.000 m<sup>2</sup>, inférieure de 20 % à celle enregistrée le même trimestre en 2014 soit la plus mauvaise performance sur un trimestre depuis 2003. Ce contre-coup intervient après un 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 pourtant animé.

Le taux de vacance du parc se stabilise à 8,2 % mais masque de fortes disparités selon la qualité des actifs et la localisation géographique. On constate par ailleurs une stabilisation des valeurs locatives faciales. Après une année 2014 exceptionnelle, les investisseurs continuent de plébisciter le marché français et les performances de ce trimestre le prouvent par un volume investi de 4,1 milliards d'euros soit une hausse de 6 % par rapport au même trimestre de l'année dernière.

L'Ile-de-France et les bureaux continuent d'être privilégiés et concentrent 71 % de ce volume. Plus spécifiquement, Paris et notamment le quartier central des affaires et les Hauts de Seine constituent l'essentiel des transactions. Les investisseurs français, comme dorénavant les étrangers qui reviennent massivement avec 55 % des sommes investies contre 34 % en 2014, poursuivent tous le même objectif et concentrent leur attention sur des immeubles de qualité et sécurisés par des baux de longue durée avec des signataires de premier rang. La contrepartie de cet engouement est la compression des taux de rendement qui demeurent orientés à la baisse et qui s'inscrivent dorénavant entre 3,50 et 4 % pour des actifs situés dans le quartier central des affaires à Paris. Cet écrasement s'est également propagé sur les actifs dits secondaires.

La collecte d'Allianz Pierre au cours du 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 13 390 080 €. Dans ce contexte, votre SCPI poursuit sa politique d'investissement visant à privilégier des immeubles situés dans des secteurs où la profondeur du marché locatif est de nature à préserver un niveau d'occupation satisfaisant. C'est ainsi que votre SCPI a procédé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé 43, rue de la Brèche-aux-Loups à Paris 12<sup>ème</sup> pour un prix de 17,8 millions d'euros acte en mains.

Le taux d'occupation financier d'Allianz Pierre de ce trimestre est de 90,39 %.

L'immeuble situé au 25 rue de Liège - Paris 8<sup>ème</sup> - vient d'obtenir le niveau Very Good du label BREEAM. Il s'agit du 4<sup>ème</sup> immeuble de la SCPI à obtenir ce label, pour mémoire les immeubles déjà concernés sont ceux situés : 220 avenue de la Recherche à Loos, rue Gaston Roussel à Romainville et 70 rue Marius Auphan à Levallois.

## Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 7 nouveaux baux. Pour les plus grandes surfaces, sont à relever plusieurs sujets de satisfaction : la location d'un immeuble de bureaux situé 10, Square Beaujon - Paris 8<sup>ème</sup> (596 m<sup>2</sup>) à la société AARP BFPL avec un bail 4/6/9 ans, la location dans l'immeuble situé 25, rue du Louvre - Paris 1<sup>er</sup> de 2 étages de bureaux : 226 m<sup>2</sup> à la société AROLLA avec un bail 3/6/9 ans et 223 m<sup>2</sup> à la société SPH avec un bail 6/9. Des prolongations de baux ont été consenties sur les immeubles de Puteaux, Orly, Nanterre et Clichy.

## Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014 se réunira le 19 juin 2015 à 14 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.



## 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 mars 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
416 714 166,00 €	2 723 622	14 257

## 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 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 19.441.280 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 5 891 616 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	60 754
Retraits compensés	20 457
Souscriptions nettes	40 297

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
117	0	31/01/2015	0	- €	- €	117	0	0,00 %
117	0	27/02/2015	0	- €	- €	117	0	0,00 %
0	0	31/03/2015	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 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 2,283 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.

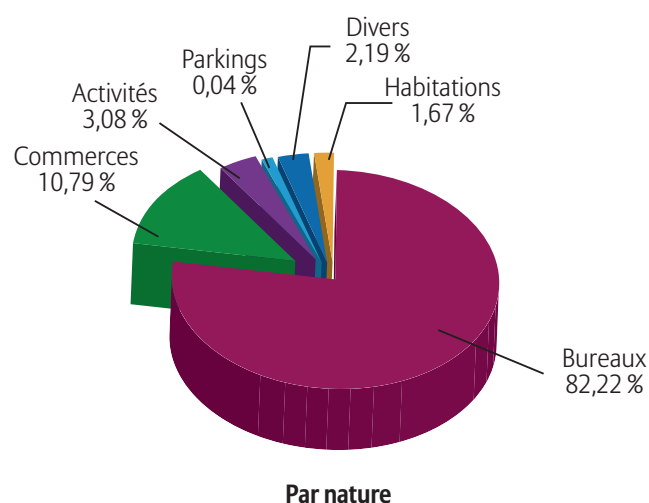
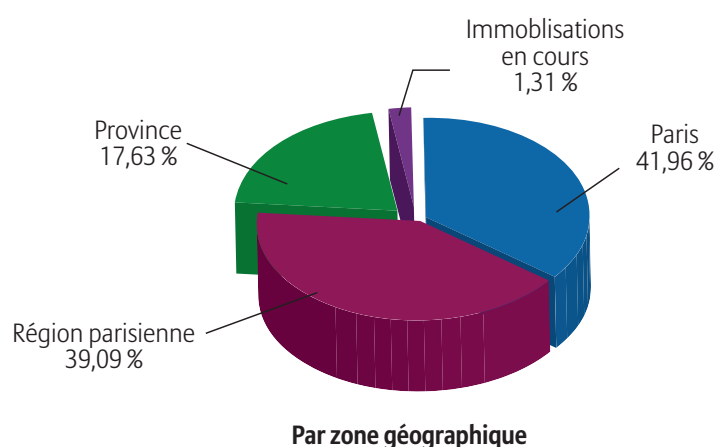
## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Le 03 avril 2015 a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 2 618 m<sup>2</sup> locatifs, 249 m<sup>2</sup> de réserves et 30 emplacements de stationnements en sous-sols situé au 43 rue de la Brèche aux Loups à Paris 12<sup>ème</sup>. Le prix d'acquisition s'élève à 17 801 865 € acte en mains.

L'immeuble est loué à 88 % par 8 locataires, une surface de bureaux de 304 m<sup>2</sup> est actuellement vacante, cependant la société de gestion a négocié une garantie de loyer sur cette surface pendant 12 mois. Le rendement immédiat de cet investissement ressort à 5,50 % pendant une durée de 12 mois à compter de la date d'acquisition.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015 : 14,429 MILLIONS D'EUROS

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	10, square Beaujon	596 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS 1 <sup>ER</sup>	25, rue du Louvre	226 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS 1 <sup>ER</sup>	25, rue du Louvre	223 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	40, rue des Mathurins	135 m <sup>2</sup>	Bureaux
BOULOGNE-BILLANCOURT	66, rue Escudier	91 m <sup>2</sup>	Bureaux
MONTIGNY LE BRETONNEUX	Plein centre	370 m <sup>2</sup>	Activités
Total		1 641 m <sup>2</sup>	

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Statut
PARIS 17 <sup>ÈME</sup>	1, rue Vernier	3 179 m <sup>2</sup>	Mis en vente
MEUDON	4, avenue du Maréchal Juin	3 729 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
BOULOGNE-BILLANCOURT	52, rue Reinhard	1 100 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PUTEAUX	3, rue Bellini	868 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS 16 <sup>ÈME</sup>	13-15, rue des Sablons	545 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	42, rue de Lisbonne	370 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
COURBEVOIE	52-54, rue du Capitaine Guynemer	747 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
BOULOGNE-BILLANCOURT	66, rue Escudier	333 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Total		11 071 m <sup>2</sup>	





## Bulletin trimestriel d'information (valable jusqu'au 30 juin 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).