



# 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 31/12/2015

### 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 €

4<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 €

4<sup>ème</sup> trimestre 2015 : 1,18 €\*

\*Acompte payé le 29/01/2016.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 90,49 %**

**Taux d'occupation financier  
depuis le 01/01/2015 : 90,51 %**

**Nombre d'immeubles : 140**

**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 31/12/2015 : 4,50 %**

Le report à nouveau est de 9,4 millions  
d'euros au 31/12/2015 avant distribution.

À partir du 21 mars 2016, Immovalor Gestion  
vous accueillera dans ses nouveaux locaux :

Tour Allianz One - 1 Cours Michelet  
CS 30051 - Case courrier : S 1601  
92076 PARIS LA DEFENSE Cedex

Portail-mail : fgcasso@allianz.fr

## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 31 mars 2016)

**Toute l'équipe d'Immovalor Gestion vous adresse  
ses meilleurs vœux pour l'année 2016.**

Madame, Monsieur,

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 profiter 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 Île-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 de ce 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 Île-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 est passé de 89,25 % au 31/12/2014 à 90,50 % à la fin de l'exercice 2015.

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

- Un immeuble situé 10 rue Chevreul à Suresnes (92).
- D'un ensemble de 3 immeubles situés 2 et 5 rue du Professeur Pierre Vellas / rue Caullet à Saint Martin du Touch à proximité de l'aéroport de Toulouse (31).

Elle a cédé au cours du trimestre l'immeuble de bureaux détenu en indivision situé 31 avenue de l'Europe à Vélizy-Villacoublay.

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

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier est passé de 90,75 % au 3<sup>ème</sup> trimestre à 90,47 % ce trimestre. L'activité de relocation a permis la signature de 12 nouveaux baux pour une surface totale de 4.129,50 m². Les sujets de satisfaction concernent à Boulogne Billancourt l'immeuble de bureaux détenu en indivision situé 130/136 rue de Silly loué à un locataire étendant sa surface occupée, la société Alten pour 1.300 m² (quote part indivise) avec un bail 6/9/10 ans, et l'immeuble de bureaux situé 49 rue de Billancourt loué à la société Circular Consulting pour 293 m² avec un bail 4/6/9 ans.

Expertises immobilières au 31 décembre 2015

L'expert a conclu à une évaluation globale du patrimoine immobilier hors droits de 783 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 2,54 % par rapport au 31 décembre de 2014 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 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
445 803 444 €	2 913 748	14 942

## 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<sup>ème</sup> trimestre 2015 est de 40.056.640 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 4.105.728 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	125 177
Retraits compensés	14 256
Souscriptions nettes	111 921

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	30/10/2015	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/11/2015	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/12/2015	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 cession, 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 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

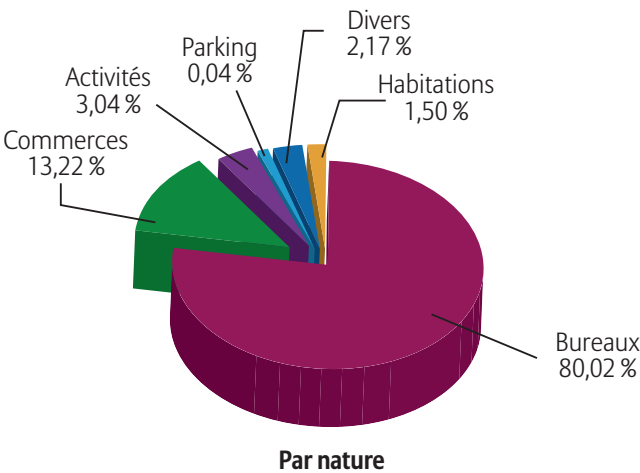
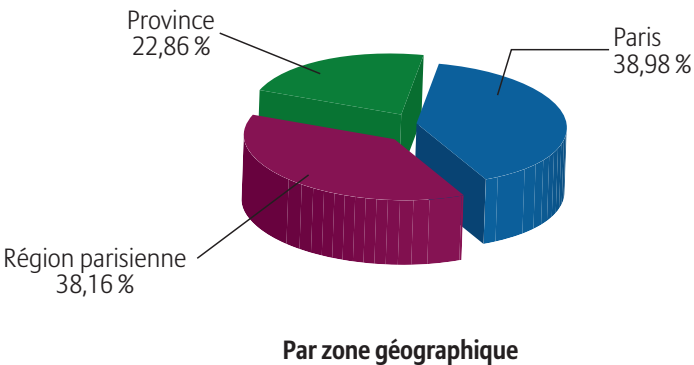
Le 19 octobre 2015 a été signée l'acquisition d'un ensemble de trois immeubles de bureaux d'une superficie de 9 488 m<sup>2</sup> avec 394 emplacements de stationnements, situés 2 et 5 rue du Professeur Pierre Vellas / rue Caulet à Saint Martin du Touch à Toulouse, 31. L'immeuble est loué à 17 locataires dont Ausy, In Situ, Cegetel, Saint Louis Sucre,... Le prix d'acquisition s'élève à 18.069.300 € acte en mains.

Le 21 octobre 2015 a été signée l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 2.652 m<sup>2</sup> situé 10 rue de Chevreul à Suresnes (92) avec 72 emplacements de stationnements en intérieur. L'immeuble est loué à 6 locataires : Natura Europea, Ecome Entreprendre, Afenda, DKV Euro Service France, Novartis et Domusvi. Le prix d'acquisition s'élève à 11.981.700 € acte en mains.

### Arbitrage

Le 9 Octobre 2015 a été signée la vente d'un immeuble de bureaux détenu en indivision situé 31 avenue de l'Europe à Vélizy-Villacoublay. La quote-part indivise du prix de vente pour la SCPI s'élève à 733.333 €.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015 : 12,52 MILLIONS D'EUROS**

**PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :**

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
ISSY LES MOULINEAUX	141, avenue de Verdun	372 m <sup>2</sup> (*)	Bureaux
TONNAY CHARENTE	La Fraternité	120,5 m <sup>2</sup>	Local d'activité
BOULOGNE BILLANCOURT	49, rue de Billancourt	293 m <sup>2</sup>	Bureaux
SAINT GERMAIN EN LAYE	20, quater Schnapper	480 m <sup>2</sup>	Bureaux
BOULOGNE BILLANCOURT	110/112, boulevard Jean Jaurès	185 m <sup>2</sup>	Bureaux
COURBEVOIE	52/54, rue du Capitaine Guynemer	222 m <sup>2</sup>	Bureaux
BOULOGNE BILLANCOURT	130/136, rue de Silly	1 300 m <sup>2</sup> (*)	Bureaux
<b>Total</b>		<b>2 972,5 m<sup>2</sup></b>	

(\*) quote part indivise

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

Ville	Adresse	Surface	Statuts
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	1081 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
MEUDON	4, avenue du Maréchal Juin	3 729 m <sup>2</sup>	Mis en vente
PUTEAUX	3, rue Bellini	868 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
AVIGNON	Zac du Pôle Technologique	1 200 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
<b>Total</b>		<b>8 822 m<sup>2</sup></b>	



## Bulletin trimestriel d'information (valable jusqu'au 31 mars 2016)

### 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 :

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

#### 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).