



# 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 30/09/2014

### 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<sup>er</sup> trimestre 2014 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,20 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,20 €\*  
Après prélèvements

#### Après prélèvements

Total 2013 : 15,03 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,19 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,18 €\*  
\*Acompte payé le 30/10/2014.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 88,91 %**

**Nombre d'immeubles : 142**

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

**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 30/09/2014.

## Bulletin trimestriel d'information (valable jusqu'au 31 décembre 2014)

Madame, Monsieur,

Pour les six premiers mois de l'année, le marché de l'investissement immobilier a maintenu son dynamisme avec plus de 10,5 milliards d'euros d'investissements sur le bureau essentiellement en Île-de-France dans un contexte de liquidité importante et de taux d'intérêt bas qui, bien que pesant sur le niveau des taux de rentabilité offrent un taux de rémunération de l'actif immobilier suffisant pour rémunérer le risque. Dans ce contexte, votre société de gestion a poursuivi une approche consistant à étudier des dossiers d'investissements dont la rentabilité est en phase avec les objectifs à long terme de votre SCPI.

La collecte au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre a poursuivi une progression raisonnable et régulière pour atteindre un montant brut de près de 21 millions d'euros au 30/09/2014.

Le taux d'occupation financier d'Allianz pierre de ce trimestre est en légère hausse : il est de 88,91 % contre 88,37 % au trimestre précédent. Il convient de noter que le taux d'occupation est affecté par la non-location de l'immeuble de la rue Vernier – Paris 17<sup>ème</sup> actuellement mis en vente.

En revanche, nous avons finalisé la vente du petit immeuble 35/37 rue Galliéni à Boulogne-Billancourt détenu en indivision avec une SCPI de Foncia.

Une réunion des membres du conseil de surveillance de la SCPI ALLIANZ Pierre se tiendra le 17 novembre prochain afin de faire le point sur l'activité de la SCPI au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2014.

## Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 6 nouveaux baux. Pour les plus grandes surfaces, les sujets de satisfaction concernent l'immeuble de bureaux situé 16 rue Anatole France à Levallois Perret loué à la société AXIALEASE pour 867 m<sup>2</sup> assorti d'un bail 6/9 ans, l'immeuble de bureaux situé Zac du Lobby à Dunkerque pour 840 m<sup>2</sup> loué à la société EIFFAGE avec un bail 6/9 ans, et dans l'immeuble situé 66 rue Escudier à Boulogne Billancourt la location de 583 m<sup>2</sup> de bureaux loués à la société RG PRODUCTION avec un bail 3/6/9 ans.



# Allianz Pierre

## SCPI de bureaux

## 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 septembre 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
398 598 048,00 €	2 605 216	13 868

## 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 2014 est de 20 876 800 € (frais inclus). Elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 6 504 768 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	65 240
Retraits compensés	22 856
Souscriptions nettes	42 654

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	31/07/2014	0	- €	- €	294	0	0,01
294	0	29/08/2014	0	- €	- €	294	0	0,01
294	0	30/09/2014	0	- €	- €	294	0	0,01

(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

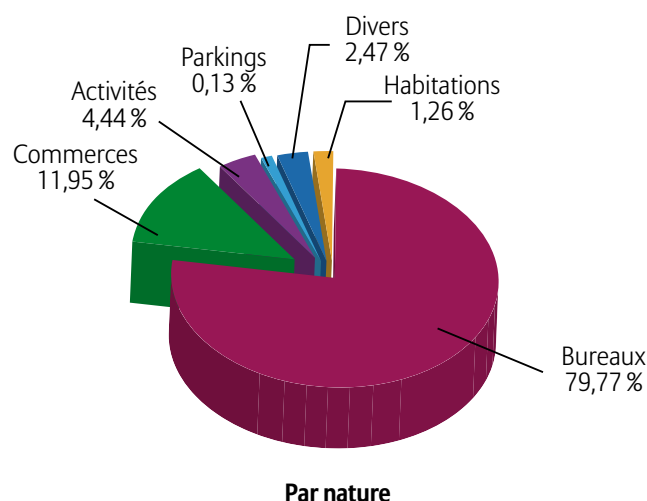
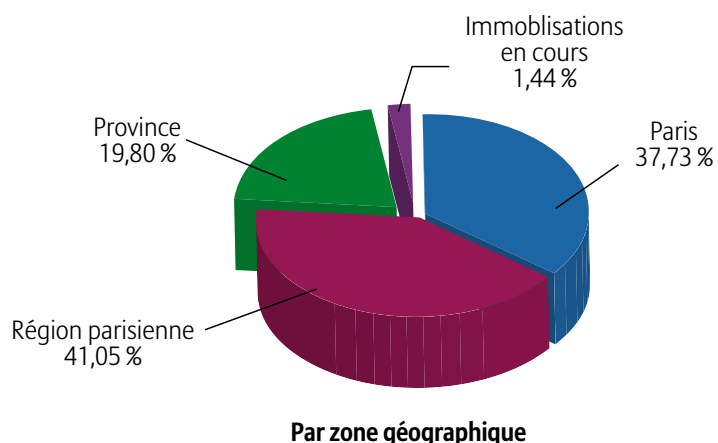
Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du trimestre.

### Arbitrage

Le 29 août 2014 a été signée la vente de l'immeuble de bureaux situé 35-37 rue Galliéni à Boulogne Billancourt, détenu à hauteur de 50 % par la SCPI, au profit de la société ESPRIMM, pour un prix de vente de 1 750 000 € acte en mains soit 875 000 € pour la quote part d'ALLIANZ PIERRE.

Le 9 septembre 2014, la cession de deux emplacements de parkings rue Magdebourg – Paris 16<sup>ème</sup> a été réalisée pour un montant de 70 000 €. À ce jour, 46 emplacements de parkings sur les 47 mis en vente ont été cédés pour un montant de 2 169 500 €.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 : 11,18 MILLIONS D'EUROS**

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
Levallois-Perret	16, rue Anatole France	867 m <sup>2</sup>	Bureaux
Vincennes	4, avenue de Paris	154 m <sup>2</sup>	Bureaux
Levallois-Perret	38, rue de Villiers	295 m <sup>2</sup>	Bureaux
Lille	6, place Mendès France	282 m <sup>2</sup>	Bureaux
Boulogne-Billancourt	66, rue Escudier	583 m <sup>2</sup>	Bureaux
Dunkerque	4, avenue de Paris	840 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>3 021 m<sup>2</sup></b>	

### 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, av. du Maréchal Juin	3 729 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Courbevoie	52-54, rue du Capitaine Guynemer	1 371 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Bièvres	4, route de Gisy	1 320 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Jouy-en-Josas	5, rue du Petit Robinson	1 193 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Boulogne-Billancourt	52, rue Reinhard	1 100 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
Paris 8 <sup>ème</sup>	20, avenue Franklin Roosevelt	221 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
<b>Total</b>		<b>12 483 m<sup>2</sup></b>	





## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 31 décembre 2014)

### 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).