



# Allianz Pierre

## SCPI Classique Diversifiée



SCPI à capital variable Ouverte

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet  
CS 30051- 92076 PARIS La Défense  
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 31/03/2016

### Capital

Capital social effectif au 31/12/2015 : 445 803 444 €  
Nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748  
Nombre d'associés au 31/12/2015 : 14 942  
Prix de souscription : 320,00 €

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2015 : 14,40 €

1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 1,20 €\*

#### Après prélèvements

Total 2015 : 14,22 €

1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 1,20 €\*

\*Acompte payé le 29/04/2016.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 90,29 %**

**Nombre d'immeubles : 140**

**Taux d'occupation financier depuis le  
01/01/2016 : 90,29 %**

**Taux de rendement interne (TRI)  
au 31/12/2015 :**

TRI sur 5 ans	4,15 %
TRI sur 10 ans	10,33 %
TRI sur 15 ans	9,88 %
TRI sur 20 ans	6,05 %

**Taux de distribution sur valeur de  
marché (DVM) au 31/12/2015 : 4,50 %**

Le report à nouveau est de 8,19 millions  
d'euros au 31/12/2015 avant distribution.

## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 30 juin 2016)

Madame, Monsieur,

A l'échelon national, le marché locatif en bureaux en 2015, après un rebond plutôt dans la deuxième partie de l'année, a terminé sur une bonne note avec 3,25 millions de m<sup>2</sup> commercialisés dans toute la France et a permis de mettre fin à deux années successives de hausse des disponibilités. Le stock s'est stabilisé fin décembre à 5,5 millions de m<sup>2</sup>. La province y a contribué pour un tiers avec une demande placée légèrement supérieure au million de m<sup>2</sup>, signant ainsi sa troisième année consécutive de hausse.

Selon les derniers indicateurs livrés par IMMOSTAT, le début de l'année 2016 est plutôt prometteur sur le plan locatif en Ile de France ; la demande placée de bureaux a atteint 492 600 m<sup>2</sup> pour le premier trimestre, s'inscrivant en hausse de 19%, par rapport au même trimestre en 2015. L'offre immédiate de bureaux au 31 mars s'établit à 3 837 000 m<sup>2</sup>, en baisse de 3% par rapport à son niveau il y a un an.

La première conséquence de ce regain d'activité est la hausse des loyers faciaux des bureaux qui atteignent en moyenne 323 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour les biens de seconde main et 368 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour les biens neufs ou restructurés, soit une hausse généralisée de 3% sur un an.

Pour mémoire, le loyer facial correspond à la valeur inscrite au bail et ne tient pas compte des mesures d'accompagnement qui s'élevaient encore au trimestre précédent à 21,5%.

Paradoxalement, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en Ile de France pour le premier trimestre 2016 est de seulement 1,8 milliards d'euros et affiche une baisse de 50% par rapport au premier trimestre de 2015. Une des explications peut être la réalisation accélérée de transactions toute fin 2015 puisque le volume d'investissement pour l'année dernière a été corrigé à 20,3 milliards d'euros versus 18,9 milliards annoncés.

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du premier trimestre 2016 est de 90,29%. L'activité de relocation a permis la signature de trois nouveaux baux à Tonnay Charente et Lille avec des baux 3/6/9 ans et à Puteaux pour une surface globale de 1 353 m<sup>2</sup>.

### Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015 se réunira le 17 juin 2016 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.

**A l'occasion des victoires de la Pierre Papier, décernées par le magazine Gestion de Fortune, Allianz Pierre a de nouveau été récompensée, comme en 2015, pour la meilleure performance globale (TRI) sur dix ans des SCPI à capital variable.**



## 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 2016, 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
450 197 145€	2 942 465	15 079

## 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 premier trimestre 2016 est de 17.612.800 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 7.835.328 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	55 040
Retraits compensés	27 206
Souscriptions nettes	27 834

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	29/01/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	29/02/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/03/2016	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

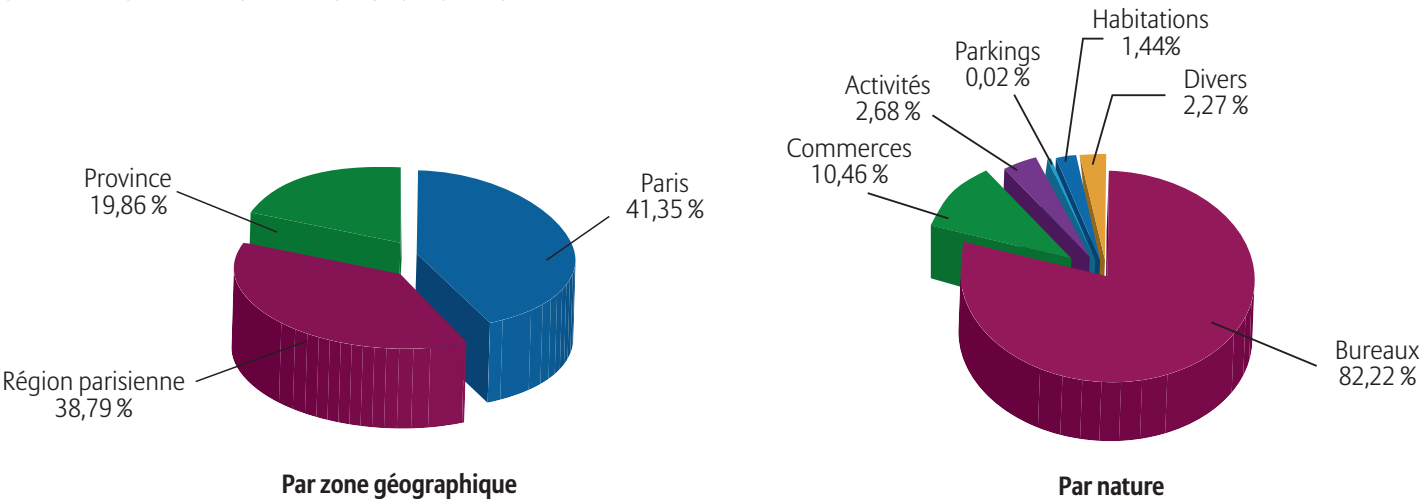
### Acquisitions

Aucun investissement n'a été réalisé ce trimestre.

### Arbitrage

Le 16 février 2016 a été signée la vente de plusieurs lots de copropriété situés au 45 rue Carnot à Versailles. Le prix de vente s'élève à 1.472.000 € net vendeur.

Répartition du patrimoine par zone géographique et par nature :



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 12,764 MILLIONS D'EUROS**

**PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :**

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
PUTEAUX	3 rue Bellini	940 m <sup>2</sup>	Bureaux
TONNAY CHARENTE	ZAC de la Fraternité	242 m <sup>2</sup>	Commerces
LILLE	2-6 Place Mendès France	171 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>1 353 m<sup>2</sup></b>	

**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
PARIS 8 <sup>ème</sup>	8, rue de la Boetie	197 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
COURBEVOIE	52-54, rue du Capitaine Guynemer	976 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
SEVRES	6, rue de la Cristallerie	398 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
LEVALLOIS PERRET	38, rue de villiers	235 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
LYON	20, place de Tolozan	750 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
<b>Total</b>		<b>3 501 m<sup>2</sup></b>	





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