



# 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 30/09/2016

### 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 : 330,00 €

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois Avant prélèvements

Total 2015 : 14,40 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 1,20 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 1,20 €\*

#### Après prélèvements

Total 2015 : 14,22 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 1,19 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 1,19 €\*

\*Acompte payé le 31/10/2016.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 87,21 %**

**Nombre d'immeubles : 141**

**Taux d'occupation financier depuis le  
01/01/2016 : 89,03 %**

**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 31 décembre 2016)

Madame, Monsieur,

La croissance est demeurée stable en zone Euro et tend vers les 2% grâce à la combinaison d'une baisse du pétrole, des taux d'intérêts et de l'Euro.

Bien que les volumes d'investissements immobiliers aient baissé de 17 % en Europe au premier semestre 2016 à 106 milliards d'euros contre 127 milliards au premier semestre 2015, il s'agit encore d'une excellente année malgré les incertitudes nées du Brexit et de la sensible réduction des investissements en Grande Bretagne (-38 % à 32 milliards d'Euros contre 51 milliards au premier semestre 2015).

A ces incertitudes s'ajoutent une raréfaction de l'offre et des rendements des actifs « prime » ou de qualité en recul, contraignant à une sélectivité accrue de la parts des investisseurs. Le marché français avec 9,7 milliards d'investissements semble bien positionné.

Dans le domaine des transactions locatives, le marché français des transactions de bureaux reste ferme et dépasse de 6 % son niveau moyen des dix dernières années à 2,9 millions de m² placés.

Les loyers faciaux augmentent même de 1,8 % sous la pression de la demande et d'une offre limitée, particulièrement à Paris où les loyers progressent pour le quatrième trimestre consécutif. Néanmoins en dehors de cette zone spécifique, les loyers restent sous pression et les négociations locatives restent dictées par des mesures d'accompagnement en termes de franchises locatives notamment. L'heure est donc à la préservation et à la conservation des locataires car à moyen terme aucun indicateur ne fait apparaître une hausse du loyer moyen.

Les fonds immobiliers connaissent à nouveau une croissance importante. Les SCPI réalisent des collectes au cours du premier semestre dépassant 2,4 milliards d'Euros, et les OPCI collectent sur la même période près de 2 milliards d'Euros.

### Actualité de la SCPI

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016 :

- le prix de souscription d'une part d'ALLIANZ PIERRE est passé de 320 € à 330 € et le prix de retrait a été augmenté de 288 € à 297 € par part.
- le délai de jouissance applicable aux nouvelles souscriptions est dorénavant de cinq mois.

La prochaine réunion du conseil de surveillance de la SCPI se tiendra le 18 novembre prochain afin de faire le point sur l'activité des neufs premiers mois de l'exercice 2016.

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du troisième trimestre 2016 est de 87,21 %, en baisse par rapport à celui du deuxième trimestre 2016 (89,55 %). Cette baisse s'explique principalement par la vacance de l'entrepôt situé à Pont Sainte Marie (31.192 m²) à compter du 30 juin 2016.

Pour autant, l'activité de relocation a été soutenue et a permis la signature de onze nouveaux baux à Paris, en région parisienne et en provinces pour une surface de 3.184 m². Par ailleurs le niveau des impayés reste maîtrisé, ne nécessitant pas de nouvelle dotation à provision pour le trimestre.



## Évolution du capital

Depuis l'Assemblée du 24 juin 2016, le capital maximum est fixé à 700.000.000 euros, soit 4 575 163 parts à la valeur nominale de 153 €. Au 30 septembre 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
469 381 356 €	3 067 852	15 494

## 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 troisième trimestre 2016 est de 24.854.590 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 3.609.009 €. En juillet et août, le prix de souscription était de 320 € et le prix de retrait était de 288 €. Depuis le 01 septembre 2016, le prix de souscription est de 330 €, le prix de retrait en vigueur est de 297 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	77 615
Retraits compensés	12 377
Souscriptions nettes	65 238

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	29/07/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/08/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/09/2016	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. Depuis le 01/09/2016, les souscriptions se font à un prix fixé dans la Note d'Information, de 330 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 5<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 297 euros depuis le 01/09/2016. 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 1,595 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 05 juillet a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie de 4.525 m<sup>2</sup> et 88 droits à stationnements situé au 409 place Gustave Courbet à Noisy le Grand (93). Le prix d'acquisition s'élève à 10.215.676 € acte en mains.

Le 12 septembre a été signée l'acquisition d'un immeuble indépendant à usage de bureaux d'une superficie de 2.505 m<sup>2</sup>, 115 m<sup>2</sup> d'archives et 68 parkings situé au 28 avenue de Verdun à Suresnes (92). Le prix d'acquisition s'élève à 18.275.600 € acte en mains.

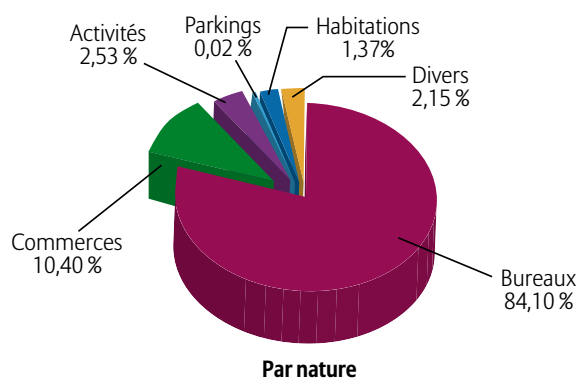
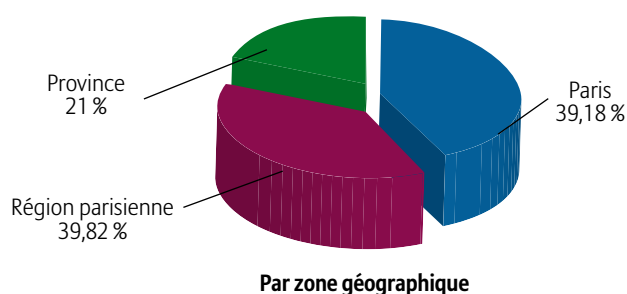
Le 30 septembre a été signée l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une superficie de 9.354 m<sup>2</sup> et 189 emplacements de stationnement situé au 15 rue Thalès à Mérignac (33). Le prix d'acquisition s'élève à 19.267.687 € acte en mains.

### Arbitrages

Le 18 juillet a été signé l'acte de vente d'un immeuble de bureaux et parkings extérieurs situés au 1 allée des Aulnes à Trappes (78).

Le prix de vente s'élève à 1.300.000 € net vendeur.

### Répartition du patrimoine par nature et par zone géographique :



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 12,008 MILLIONS D'EUROS** (2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 : 12,298 MILLIONS D'EUROS)

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
PARIS	8, rue de la Boétie	197 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS	37, avenue d'Iéna	399 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS	38-40, rue des Mathurins	109 m <sup>2</sup>	Bureaux
COURBEVOIE	52-54, rue du Capitaine Guynemere	581 m <sup>2</sup>	Bureaux
SURESNES	10, rue de Chevreul	993 m <sup>2</sup>	Bureaux
TOULOUSE	2, rue du professeur Pierre Vellas	381 m <sup>2</sup>	Bureaux
BIEVRES	4, route de Gisy	230 m <sup>2</sup>	Bureaux
CLICHY	31-33, rue de Neuilly	196 m <sup>2</sup>	Bureaux
VINCENNES	4-6, avenue de Paris	98 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>3 184 m<sup>2</sup></b>	

### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE

Ville	Adresse	Surface	Statuts
PARIS	13-15, rue des Sablons	545 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS	201-203, rue de Vaugirard	1 206 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS	20, rue de Liège	1 166 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
MEUDON	4 avenue du Maréchal Juin	3 729 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
CLICHY	6, rue des Bateliers	1 035 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
NEUILLY SUR SEINE	195, avenue Charles de Gaulle	1 769 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PONT SAINTE MARIE	35, rue Danton	31 192 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
<b>Total</b>		<b>40 642 m<sup>2</sup></b>	





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