



# 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

### Capital

Capital social effectif au 31/12/2016 : 479 991 447 €  
Nombre de parts au 31/12/2016 : 3 137 199  
Nombre d'associés au 31/12/2016 : 15 744  
Prix de souscription : 330,00 €

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2016 : 14,10 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 1,10 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 1,15 €\*  
Après prélèvements

#### Après prélèvements

Total 2016 : 14,01 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 1,10 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 1,15 €\*  
\*Acompte payé le 31/07/2017.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 88,11 %**

**Nombre d'immeubles : 146**

**Taux d'occupation financier depuis le  
01/01/2017 : 87,60 %**

**Taux de rendement interne (TRI)  
au 31/12/2016 :**

TRI sur 5 ans	4,78 %
TRI sur 10 ans	7,95 %
TRI sur 15 ans	8,90 %
TRI sur 20 ans	7,86 %

**Taux de distribution sur valeur de  
marché (DVM) au 31/12/2016 : 4,37 %**

Le report à nouveau est de 8,270 millions  
d'euros au 31/12/2016.

## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 septembre 2017)

Madame, Monsieur,

La tendance observée au premier trimestre sur le marché à la location des Bureaux en Ile-de-France marque le pas en dépit d'une meilleure tenue de l'économie.

Les résultats du deuxième trimestre déçoivent les observateurs, comme en atteste la baisse de 24 % des volumes par rapport au premier trimestre.

Si le nombre des transactions reste quasiment inchangé, la tendance révèle des contrastes forts selon les tranches de surfaces : stable sur le segment des surfaces inférieures à 1.000 m<sup>2</sup>, en progression de 37 % pour les bureaux de taille intermédiaire, en chute libre pour les grands gabarits supérieurs à 5.000 m<sup>2</sup> avec un volume divisé par trois (de 322.000 m<sup>2</sup> à 102.000 m<sup>2</sup>).

Des disparités géographiques se confirment avec la banlieue majoritairement située à l'ouest qui tire son épingle du jeu (excepté le secteur de La Défense qui marque le pas) et Paris qui régresse légèrement tout en restant sur un niveau de transaction élevé.

Concernant l'offre immédiate de bureaux au 30 juin 2017 en Ile-de-France, elle s'établit à 3.544.000 m<sup>2</sup> et affiche une baisse de 5 % par rapport à son niveau il y a un an avec une réelle raréfaction dans Paris (- 19 %) ou le taux de vacance est tombé à 3,1%.

Ce contexte conduit à une légère pression à la hausse des valeurs locatives (2 à 3 %) et à une contraction des mesures d'accompagnement qui reste jusqu'alors la véritable variable d'ajustement du marché avec une amplitude qui s'échelonne selon les secteurs et la qualité des actifs entre 15 et 30 % du loyer facial.

En matière d'investissement en Ile-de-France, le montant global en immobilier d'entreprise au premier semestre 2017 atteint 5 milliards d'euros et affiche une baisse de 27 % par rapport au premier semestre 2016.

Dans un contexte de resserrement du « spread » de taux, lequel demeure encore favorable à l'allocation immobilière, les investissements sont restés concentrés sur l'immobilier de bureaux. Le début d'année confirme le dynamisme des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement, avec des prises de position plus ouvertes sur les opérations non louées dites risquées mais plus rémunératrices en terme de rendement.

L'environnement géopolitique et les échéances électorales françaises ont probablement contribué à faire de ce trimestre un round d'observation mais les professionnels s'attendent à un rattrapage en deuxième partie d'année.

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield, CBRE

### Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 15 juin 2017, l'ensemble des dix résolutions soumis aux associés a été approuvé à plus de 98 %.

Le mandat de votre conseil de surveillance venait à échéance. Sur les 18 candidatures reçues, - ont été réélus : Allianz Vie (Olivier TERAN), AXA France Vie (Eddy NGUYEN), SCI AVIP SCPI SELECTION (Christian CUTAYA), Catherine CIBOIT, SCI EGOINE (Maurice JOURNOUD), Bruno de GUILLEBON, Alain POUCH, Marc MESSIER, Stanislas de NOBLET de LA CLAYETTE, SCI FINANCIERE ROMMAN (Marc RAJSWING), Alain PIQUEMAL, Emmanuel HEBERT, Patrick DARD - ont été élus : Brigitte BONNEAU, Yves DEJEAN et Christian BOUTHIE.

### Commentaire de gestion

L'activité de relocation a été soutenue ce trimestre et a permis la signature de dix nouveaux baux à Paris, en région parisienne et en province pour une surface globale de 5.952 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation du deuxième trimestre 2017 est de 88,11 %, en progression de 1,17 % par rapport à celui du trimestre précédent (87,09 %).



## Allianz Pierre

SCPI Classique Diversifiée

### 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 juin 2017, 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
492 055 038 €	3 216 049	16 065

### 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 deuxième trimestre 2017 est de 21 735 120 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 5 256 603 €.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016, le prix de souscription est de 330 €, le prix de retrait en vigueur est de 297 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	65 864
Retraits compensés	17 699
Souscriptions nettes	48 165

### Marché secondaire

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	28/04/2017	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/05/2017	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/06/2017	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 :

##### Régime 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.

##### Régime 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

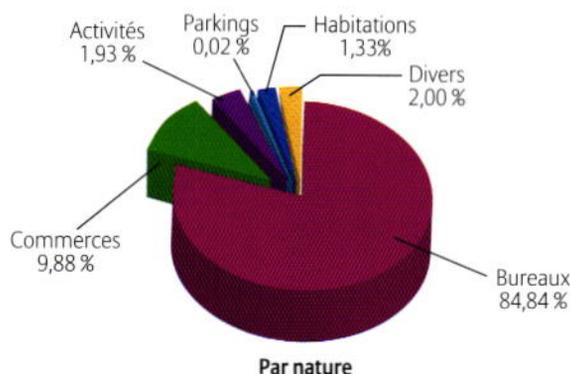
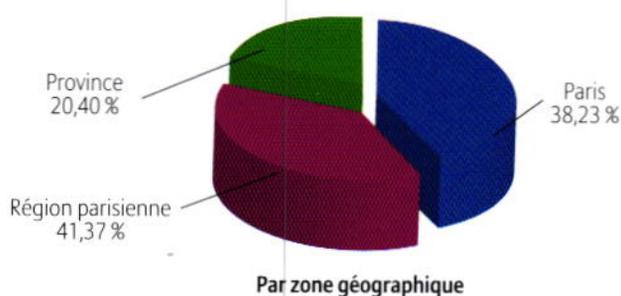
### Acquisitions

Votre société de gestion est en période de recherche d'investissement, cependant aucune acquisition n'a été signée ce trimestre.

### Arbitrages

Aucune vente n'a été réalisée ce trimestre.

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



## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 12,9 MILLIONS D'EUROS (1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017 : 12,58 MILLIONS D'EUROS)

### PRINCIPALES RELOCATIONS AYANT EFFET CE TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
PARIS	25, rue de Liège	1.292 m <sup>2</sup>	bureaux
AVIGNON	Zac du Poïe Technologique	1.431 m <sup>2</sup>	bureaux
CLICHY	6, rue des Bateliers	1.002 m <sup>2</sup>	bureaux
SCHILTIGHEIM	11 bis, rue de Madrid	664 m <sup>2</sup>	bureaux
BOULOGNE BILLANCOURT	66, rue Escudier	336 m <sup>2</sup>	bureaux
BOULOGNE BILLANCOURT	49, rue de Billancourt	292 m <sup>2</sup>	bureaux
BOULOGNE BILLANCOURT	110-112, boulevard Jean Jaurès	185 m <sup>2</sup>	bureaux
ISSY LES MOULINEAUX	141, avenue de Verdun	248 m <sup>2</sup>	bureaux
PARIS 8 <sup>ème</sup>	38-40, rue des Mathurins	267 m <sup>2</sup>	bureaux
CASTELLANE	4, rue de Castellane	236 m <sup>2</sup>	bureaux
<b>Total</b>		<b>5.952 m<sup>2</sup></b>	

### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE

Ville	Adresse	Surface	Statuts
PONT STE MARIE - entrepôt	35, rue Danton	31.192 m <sup>2</sup>	en vente
ORLY - LE MERCURE	2 - 10, rue des Oliviers	9.185 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
TONNAY CHARENTE	Charente Lieu-dit La Fraternité	3.874 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
MEUDON	4, avenue du Maréchal Juin	3.730 m <sup>2</sup>	en vente
PARIS 9 <sup>ème</sup>	20 bis, rue Lafayette	2.266 m <sup>2</sup>	travaux à l'étude
NEUILLY	195, avenue Charles De Gaulle	1.769 m <sup>2</sup>	en travaux
LA MADELEINE	Le tertiaire 1, rue des Promenades	1.072 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
BOULOGNE	64/66, rue Escudier	566 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
LEVALLOIS	16, rue Antonin Raynaud	603 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
CRETEIL	2 à 10, rue Claude Nicolas Ledoux	594 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
BOULOGNE	49, rue de Billancourt	535 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
CASTELLANE	4, rue de Castellane	480 m <sup>2</sup>	en travaux
SURESNES	38, boulevard Henry Sellier	272 m <sup>2</sup>	en cours de commercialisation
<b>Total</b>		<b>56.137 m<sup>2</sup></b>	

## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 septembre 2017)

### 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 vénale 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).

**Pour toute demande concernant votre compte,  
nous vous remercions de nous contacter par mail  
[fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)**