



# 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 31/12/2015 : 445 803 444 €  
Nombre de parts au 31/12/2015 : 2 913 748  
Nombre d'associés au 31/12/2015 : 14 941  
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 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 1,10 €\*  
Dont réserve de plus-value : 0,25 €

#### 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 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 1,08 €\*  
Dont réserve de plus-value : 0,25 €

\*Acompte payé le 30/01/2017.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 87,68 %**

**Nombre d'immeubles : 143**

**Taux d'occupation financier depuis le  
01/01/2016 : 88,68 %**

**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.

## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 mars 2017)

Madame, Monsieur,

Dans un contexte de forte compression des taux de rendement des placements, les SCPI ont réussi à se démarquer du paysage patrimonial en contribuant à attirer de nombreux épargnants par ailleurs confrontés à des incertitudes politiques et économiques importantes.

Le succès rencontré par les SCPI depuis quelques années est porté par les avantages que présente l'investissement dans l'immobilier de bureaux.

De nouveau, en 2016, l'immobilier tertiaire a été plutôt dynamique, qu'il s'agisse d'investissement ou de location.

Dans un environnement économique qui semble durablement marqué par des tendances structurantes, globalisation, métropolisation, digitalisation, le volume d'investissement en immobilier tertiaire devrait se situer autour de 25 milliards d'euros en 2016. Le dynamisme des transactions a été de nouveau accompagné d'une baisse des taux de rendement à l'image des taux des bureaux parisiens qui se situent entre 3 et 3,5 % dans les quartiers dits « prime ».

Dans ce contexte, votre société de gestion est restée très attentive à maintenir une politique d'acquisitions d'immeubles répondant à une bonne exigence de rentabilité.

L'autre tendance de l'année 2016 a été marquée par le comportement du marché de la location de bureaux qui a été particulièrement actif dans les secteurs de Paris (Quartier Central des Affaires) et de La Défense. Sur ces secteurs, la tendance à la baisse des loyers effectifs semble enrayée. Néanmoins, ce marché reste marqué par la faible croissance économique et la prudence des entreprises.

L'année 2017 démarre sur des interrogations relatives au contexte géopolitique international et mondial. Par ailleurs, l'évolution des taux d'intérêt qui pèse depuis plusieurs années sur les rendements est un élément qui influence le marché de l'investissement immobilier. Cependant, on peut espérer que 2017 verra la baisse des mesures d'accompagnement, permettant un retour vers une hausse des produits locatifs.

Toutes les équipes d'Immovalor Gestion vous présentent leurs vœux de bonne et heureuse année 2017.

### Actualité de la SCPI

Le mandat des 16 membres du Conseil de Surveillance d'Allianz Pierre arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui, conformément à l'article 18 des statuts, sont propriétaires d'au moins 80 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2017 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du quatrième trimestre 2016 est de 87,68 %, en légère augmentation par rapport à celui du troisième trimestre (+ 0,47%). L'activité de relocation de ce trimestre a permis la signature de sept nouveaux baux, mais la vacance de l'immeuble de la rue d'Aguesseau à Boulogne et de l'entrepôt de Pont Sainte Marie pèse sur le résultat. Compte tenu d'une diminution du niveau des loyers par part, le dividende par part et par mois est ramené de 1,20 € à 1,10 € au quatrième trimestre 2016.

Il convient de noter que le taux d'occupation moyen des SCPI de bureaux pour 2016 se situe à 86,28 %.



## 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 31 décembre 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
479 991 447 €	3 137 199	15 745

## 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 quatrième trimestre 2016 est de 26.980.800 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 3.686.661 €.

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	81 760
Retraits compensés	12 413
Souscriptions nettes	69 347

## 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	31/10/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/11/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/12/2016	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

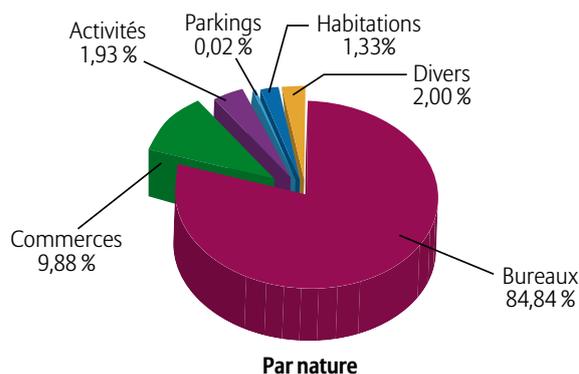
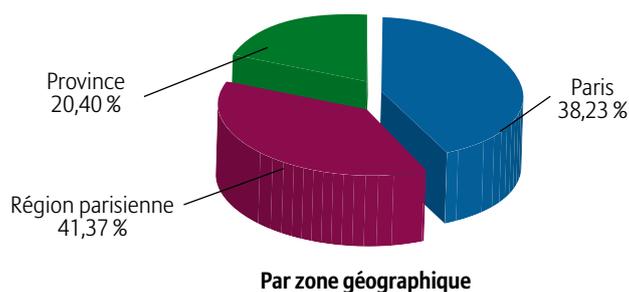
Le 27 octobre 2016 a été signée l'acquisition, en vente en l'état futur d'achèvement, d'un ensemble immobilier composé de 2 immeubles à usage de bureaux pour une superficie de 4.414 m<sup>2</sup> et 155 places de parking situés rue de Madrid à Schiltigheim (67). L'immeuble a été livré en novembre 2016. Le prix d'acquisition s'élève à 9.630.000 € acte en mains. Les deux immeubles sont à ce jour loués à trois locataires dans le cadre de baux de neuf ans dont deux baux d'une durée de six ans.

Le 16 décembre 2016 a été signée l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux pour une superficie de 5.262 m<sup>2</sup> et 88 places de parking situés 14 place de la Coupole à Charenton le Pont (94). Le prix d'acquisition s'élève à 31.251.000 € acte en mains. Cet immeuble est occupé par cinq locataires.

### Arbitrages

Le 5 décembre 2016 a été signé l'acte de vente d'un appartement situé dans l'immeuble du 45 rue Carnot à Versailles (78). Le prix de vente s'élève à 450.000 €.

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



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 12,68 MILLIONS D'EUROS** (3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 : 12,008 MILLIONS D'EUROS)

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
LEVALLOIS PERRET	15-17, rue Rivay	446 m <sup>2</sup>	Bureaux
LEVALLOIS PERRET	16, rue Antonin Raynaud	130 m <sup>2</sup>	Bureaux
VELIZY VILLACOUBLAY	13, avenue Morane Saulnier	553 m <sup>2</sup>	Bureaux
JOUY EN JOSAS	5, rue du Petit Robinson	428 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS	201, rue de Vaugirard	1 276 m <sup>2</sup>	Bureaux
CLICHY	31-33, rue de Neuilly	103 m <sup>2</sup>	Bureaux
SEVRES	6, avenue de la Cristallerie	637 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>3 573 m<sup>2</sup></b>	

### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE

Ville	Adresse	Surface	Statuts
PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	20, avenue Franklin Roosevelt	172 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	40, rue de Mathurins	267 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PARIS 8 <sup>ÈME</sup>	25, rue de Liège	1 116 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
NEUILLY SUR SEINE	195, avenue de Gaulle	1 590 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
AVIGNON	41, chemin de Meinajaries	1 246 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
PONT SAINTE MARIE	35, rue Danton	31 192 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
BOULOGNE	129, rue d'Aguesseau	3 812 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
NANTES	21-27, square La Pérouse	308 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
<b>Total</b>		<b>39 703 m<sup>2</sup></b>	



## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 mars 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 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).