



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^{er} trimestre 2017 : 1,10 €
2^{ème} trimestre 2017 : 1,15 €
3^{ème} trimestre 2017 : 1,15 €*

Après prélèvements

Total 2016 : 14,01 €
1^{er} trimestre 2017 : 1,10 €
2^{ème} trimestre 2017 : 1,15 €
3^{ème} trimestre 2017 : 1,15 €*

*Acompte payé le 31/10/2017.

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 87,10 %**

Nombre d'immeubles : 145

**Taux d'occupation financier depuis le
01/01/2017 : 87,43 %**

**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 31 décembre 2017)

Madame, Monsieur,

En France, selon l'IEIF, l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, les indicateurs conjoncturels continuent leur ascension : le climat des affaires s'améliore dans la construction, les services et l'industrie. La croissance de l'emploi se poursuit notamment en Ile-de-France, facteur de soutien pour la demande placée d'ici la fin de l'année.

La demande placée de bureaux en Ile-de-France reste bien orientée avec un volume de 590.000 m² pour le 3^{ème} trimestre 2017, certes en baisse de 3% par rapport au même trimestre de 2016, mais en hausse de 2% par rapport aux trois premiers trimestres 2016 avec un cumul de 1.766.000 m².

L'offre immédiate de bureaux au 30 septembre 2017 en Ile-de-France s'établit à 3.538.000 m², en baisse de 2% par rapport à son niveau il y a un an. Après une baisse en 2015 et 2016, le taux de vacance des bureaux en Ile-de-France affiche des signes de stabilisation en 2017 autour de 6,7 %, ce qui constitue un point d'équilibre. Paris est toujours en situation de sous-offre avec un taux de disponibilité au plus bas depuis 15 ans à 2,9 %, tandis que la vacance de La Défense à 8,2 % reste désormais proche de son niveau médian.

En Ile-de-France, le volume cumulé du montant de l'investissement en immobilier d'entreprise depuis le début de 2017 s'établit à 9,4 milliards d'euros, en baisse de 26 % par rapport au même cumul l'an dernier. Cette baisse s'accroît pour le 3^{ème} trimestre (32%).

Au niveau national, les volumes investis en immobilier d'entreprise affichent également un niveau modéré de 14 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de l'année 2017 (-31 % sur un an).

La tendance devrait s'améliorer pour la fin de l'année, rien que sur le segment des bureaux franciliens, les grands commercialisateurs recensent plusieurs dizaines de transactions supérieures à 100 millions d'euros en cours de finalisation d'ici les prochains mois et qui devraient positionner les volumes investis en immobilier d'entreprise en France autour de 28 milliards d'euros en 2017 (32 milliards d'euros en 2016 et 2015). La baisse des transactions semble s'expliquer principalement par le manque de produits mis sur le marché.

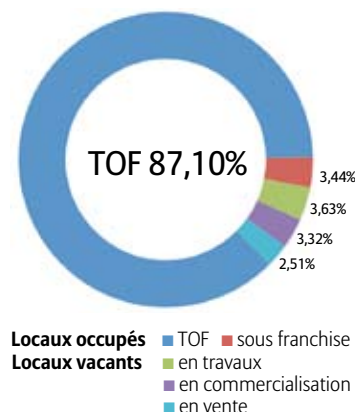
Ce manque d'offre continue d'avoir une influence sur les taux de rendement sur l'ensemble du marché national.

Commentaire de gestion

L'activité de commercialisation a permis la signature de neuf nouveaux baux. Le TOF diminue sur le trimestre de 88,11% à 87,10 %, cette situation est essentiellement due au fait que la vacance financière liée à des mises en vente ou à des travaux en cours de réalisation passe de 3,70% à 6,14%, traduisant les efforts de valorisation et d'arbitrage en cours.

Actualité de la SCPI

La prochaine réunion du conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le 23 novembre prochain afin de faire le point sur l'activité des neuf premiers mois de l'exercice 2017.



Locaux occupés : TOF, sous franchise
Locaux vacants : en travaux, en commercialisation, en vente



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 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
499 954 581 €	3 267 677	16 364

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 2017 est de 22 340 670 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 4 773 087 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	67 699
Retraits compensés	16 071
Souscriptions nettes	51 628

Depuis le 1^{er} septembre 2016, le prix de souscription est de 330 €, le prix de retrait en vigueur est de 297 €.

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	31/07/2017	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/08/2017	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	29/09/2017	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. Les souscriptions se font à un prix fixé dans la Note d'Information, de 330 euros par part depuis le 01/09/2016 (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^{er} jour du 5^{ème} 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^{er} 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 www.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

Acquisition

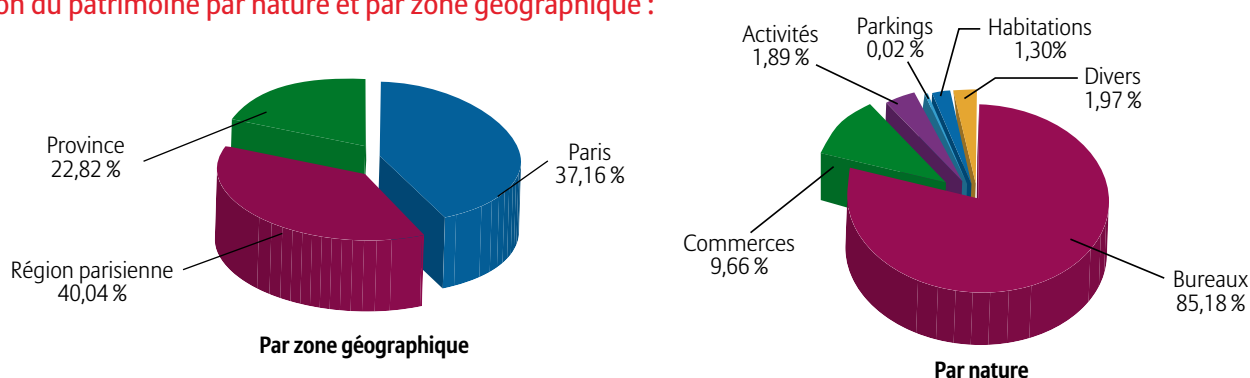
Le 20 juillet 2017 a été signée l'acquisition de l'immeuble « Le Cristallin » à usage de bureaux et commerces pour une superficie globale de 4.514 m² situé au 191-193 cours Lafayette dans le quartier de la Part-Dieu à Lyon. L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration totale en 2013, il est labellisé Bâtiment Basse Consommation Rénovation (BBC) et Haute Qualité Environnementale (HQE). Il est occupé en totalité par deux locataires. Le prix d'acquisition acte en mains s'élève à 26.420.000 €.

Arbitrages

Le 28 juillet 2017 a été signée la vente d'un ensemble de bureaux, activités et services ainsi que 100 places de parking extérieur situé au 3 avenue des Ormeaux à Montigny Le Bretonneux. Le prix net vendeur s'élève à 3.900.000 €.

Le 8 septembre 2017 a été signée la vente d'un lot de copropriété de bureaux situé au 21-27 square La Pérouse à Nantes. Le prix net vendeur s'élève à 500.000 €.

Répartition du patrimoine par nature et par zone géographique :



Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 12,6 MILLIONS D'EUROS (2^{EME} TRIMESTRE 2017 : 12,9 MILLIONS D'EUROS)

PRINCIPALES RELOCATIONS AYANT EFFET CE TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
BOULOGNE BILLANCOURT	66, rue Escudier	463 m ²	bureaux
	25, rue de Sèvres	252 m ²	bureaux
	49, rue de Billancourt	288 m ²	bureaux
	110, boulevard Jean Jaurès	178 m ²	bureaux
LEVALLOIS PERRET	16, rue Antonin Raynaud	504 m ²	bureaux
NEUILLY SUR SEINE	191-195, avenue Charles de Gaulles	1.740 m ²	bureaux
SURESNES	10, rue du Chevreul	320 m ²	bureaux
PARIS	4, rue Castellane	226 m ²	bureaux
TOULOUSE	2, rue du Professeur Pierre Velas	96 m ²	bureaux
Total		4.067 m²	

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE

Ville	Adresse	Surface	Statuts
PONT SAINT MARIE	35, rue Danton	31.192 m ²	en vente
ORLY	2-10, rue des Oliviers	9.185 m ²	en commercialisation
MEUDON	4-8, avenue du Marechal Juin	3.370 m ²	en vente
LILLE	1, place Mendès France	275 m ²	en travaux
PARIS	110, boulevard de Grenelle	193 m ²	en commercialisation
	20, avenue Franklin Roosevelt	248 m ²	en travaux
	15, rue des Sablons	541 m ²	en travaux
Total		45.044 m²	



Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 décembre 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 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-parts 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**