



# 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 30/06/2016

### 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 €  
2<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 €\*

\*Acompte payé le 29/07/2016.

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 89,55 %**

**Nombre d'immeubles : 139**

**Taux d'occupation financier depuis le  
01/01/2016 : 89,93 %**

**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 septembre 2016)

Madame, Monsieur,

L'appétit des investisseurs pour l'immobilier de bureaux est resté fort depuis le début de l'année.

Le marché reste toujours dominé par la baisse des taux et l'abondance de liquidités à placer. Cependant, le premier trimestre 2016 enregistre des volumes de transactions inférieurs à la même période de 2015. Cette situation traduit le fait que de nombreux investisseurs ont réduit les mises en vente car ils sont attentifs aux modalités de réemploi des fonds.

Le premier trimestre est également marqué par un déplacement de l'activité d'investissement en région ce qui traduit sans doute une volonté des investisseurs de rechercher des rentabilités plus fortes car les taux de rendement des bureaux constatés dans Paris, quartier central des affaires, se situent aujourd'hui aux alentours de 3 %, poursuivant de ce fait le mouvement de baisse constaté depuis trois ans maintenant.

Cette situation a d'ailleurs conduit le Haut Conseil de Stabilité Financière à s'interroger sur le niveau des prix de l'immobilier commercial.

Dans ce contexte, nous continuons à privilégier une politique d'acquisition fondée sur la recherche de rendements et sur la qualité des locataires.

Le marché locatif a bien démarré l'année avec une progression de l'ordre de 19% de la demande placée par rapport au premier trimestre 2015, on constate une légère augmentation des loyers faciaux et une tendance à une diminution de l'écart entre loyers réels et loyers faciaux. A Paris, cet écart qui est compris entre 0 et 10 % peut atteindre 23 % à La Défense, Marseille, Bordeaux ou à Toulouse.

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du deuxième trimestre 2016 est de 89,55%.

Il traduit l'impact des résiliations de baux intervenues au cours de ces trois derniers mois. Cet impact n'est compensé que partiellement par l'activité de relocation du trimestre qui a permis la signature de huit nouveaux baux à Paris, en région parisienne et en régions pour une surface de 3.045 m<sup>2</sup>.

Il convient également de noter que la vacance du deuxième trimestre intègre des franchises liées aux relocations ; leur arrivée à terme aura un effet positif sur les loyers encaissés des prochains trimestres.

### Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue le 17 juin 2016 : toutes les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2015 ont été approuvées à plus de 99% et l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution soumises aux associés a été approuvée à plus de 98 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation, le 24 juin 2016, l'augmentation du montant du capital maximum de la SCPI a été approuvée à plus de 98 %.



## 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 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
459 392 292 €	3 002 564	15 263

## 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 2016 est de 24.702.400 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 4.923.648 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	77 195
Retraits compensés	17 096
Souscriptions nettes	60 099

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	29/04/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/05/2016	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/06/2016	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

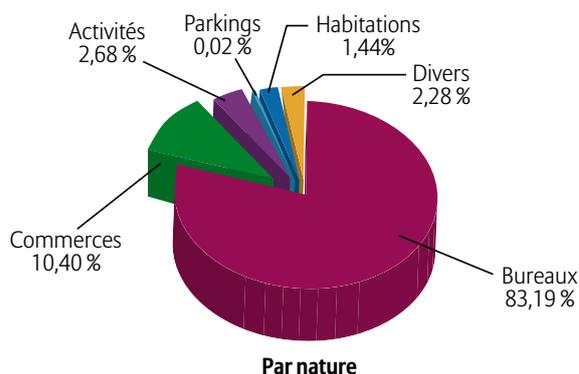
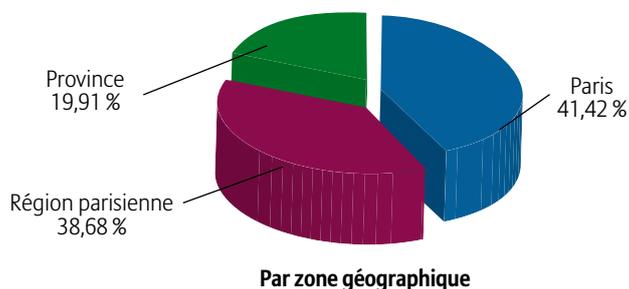
### Acquisitions

Le 08 juin 2016 a été signée une promesse de vente pour l'achat d'un immeuble à usage de bureaux « Le Greenwich » situé au 15/17 rue Thalès à Mérignac, d'une superficie de 9.534 m<sup>2</sup>, de 100 emplacements de stationnement en sous-sol et 89 emplacements extérieurs. L'acquisition est programmée au 30 septembre 2016.

### Arbitrages

Date	Adresse	Type de biens	Prix
28 avril 2016	98, boulevard de la Reine - VERSAILLES	RDC & parking-lots de copropriété	897.000 €
28 avril 2016	31-33, rue de Neuilly - CLICHY	Locaux & parkings- lots de copropriété (détenus à 50 % en indivision)	325.000 € (quote part)
28 avril 2016	31-33, rue de Neuilly - CLICHY	Cave-lot de copropriété (détenue à 50 % en indivision)	9.000 € (quote part)
28 avril 2016	45, rue Carnot VERSAILLES	Un appartement - lot de copropriété	534.000 €

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



## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 12,298 MILLIONS D'EUROS** (1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 : 12,764 MILLIONS D'EUROS)

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Surface	Type de locaux
LEVALLOIS PERRET	38, rue de Villiers	902 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS	43, rue de la Brèche aux Loups	304 m <sup>2</sup>	Bureaux
PARIS	5, rue de la Renaissance	121 m <sup>2</sup>	Bureaux
MONTROUGE	9, rue Delerue	223 m <sup>2</sup>	Bureaux
AVIGNON	ZAC du Pôle Technologique - Boétie 2	823 m <sup>2</sup>	Bureaux
LYON	20, Place Louis Pradel	290 m <sup>2</sup>	Bureaux
TOULOUSE	ZAC Saint Martin du Touch	159 m <sup>2</sup>	Bureaux
LA MADELEINE	1, rue des Promenades	223 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>Total</b>		<b>3 045 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 8 <sup>ème</sup>	25, rue de Liège	1 166 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
CLICHY	6 rue des Bateliers	1 035 m <sup>2</sup>	En cours de commercialisation
SURENES	10 rue de Chevreur	354 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
<b>Total</b>		<b>4 869 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).