



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 €*

Après prélèvements

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

*Acompte payé le 28/04/2017.

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 87,09 %**

Nombre d'immeubles : 146

**Taux d'occupation financier depuis le
01/01/2017 : 87,09 %**

**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 juin 2017)

Madame, Monsieur,

Le début d'année 2017 révèle un niveau soutenu d'activité avec une demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) qui s'élève à 663 900 m², en hausse de 27% par rapport au même trimestre de l'année dernière.

En matière d'investissement, toujours en Ile-de-France, le contexte favorable (liquidités importantes, taux d'intérêt toujours relativement bas malgré la hausse de l'OAT à 10 ans et forte demande des investisseurs) continue de porter une bonne dynamique, qui génère des montants d'investissement élevés ; le premier trimestre 2017 comptabilise 2,3 milliards d'euros, soit une hausse de 18% par rapport au premier trimestre de 2016.

A ce rythme, le montant des volumes investis en 2017 devrait atteindre, selon les experts, de 24 à 27 milliards d'euros, France entière, proche du score de 2015 et 2016.

La part des immeubles loués dans le volume des investissements en Ile-de-France, en baisse constante depuis 2013 pour s'établir à 64 % fin 2016, devrait poursuivre son érosion. Face à une raréfaction de l'offre à la vente d'actifs de qualité 100 % loués qui occasionne une forte compétition à l'acquisition, de plus en plus d'opérateurs se tournent sur des actifs dits « à risque » qui présentent un état locatif vide ou partiellement vide avec des travaux à réaliser mais qui peuvent générer potentiellement des taux de rendement supérieurs.

Témoin de l'attractivité de la Pierre-Papier et d'Allianz Pierre en particulier, le nombre de parts de votre SCPI a augmenté de 9,2% au cours de l'année 2016, représentant un montant net de souscriptions de l'ordre de 74 millions d'euros, permettant à la SCPI de se porter acquéreur de 5 immeubles représentant un volume total d'investissement de 88,4 millions d'euros.

Parallèlement, le patrimoine d'Allianz Pierre a augmenté de 13,33 % en valeur vénale en 2016. D'une superficie de près de 290 954 m² sur 133 sites différents, il compte 390 locataires.

L'expertise immobilière réalisée fin 2016 valorise le patrimoine à près de 888 millions d'euros. À périmètre constant, il enregistre une progression de 3,50%, révélatrice de la qualité du patrimoine et des locataires.

Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 se réunira le 15 juin 2017 à 9 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

A l'occasion des Victoires de la Pierre Papier, décernées par le magazine Gestion de Fortune, toutes les équipes d'Immovalor Gestion sont très heureuses de vous annoncer qu'après avoir été récompensée, en 2015 et 2016, votre SCPI obtient en 2017 la récompense de la Meilleure SCPI de bureaux à capital variable (âgée de plus de 5 ans).

Commentaire de gestion

4 relocations sont intervenues ce trimestre pour une superficie totale de 1.349 m².



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 mars 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 |
|----------------|-----------------|-------------------|
| 484 674 624 € | 3 167 808 | 15 854 |

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 au premier trimestre 2017 est de 15 905 010 € (frais inclus), elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 5 223 636 €.

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

| | Nombre de parts |
|----------------------|-----------------|
| Souscriptions brutes | 48 197 |
| Retraits compensés | 17 588 |
| Souscriptions nettes | 30 609 |

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 | 31/01/2017 | 0 | - € | - € | 0 | 0 | 0,00 |
| 0 | 0 | 28/02/2017 | 0 | - € | - € | 0 | 0 | 0,00 |
| 0 | 0 | 31/03/2017 | 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^{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 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

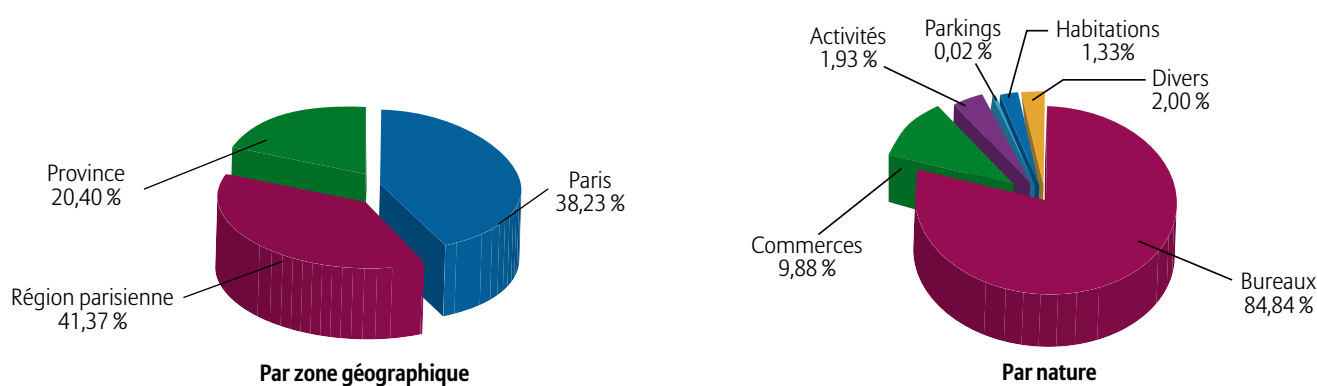
Acquisitions

Aucun investissement n'a été réalisé 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 : 12.584.657 EUROS (4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 12,68 MILLIONS D'EUROS)

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

| Ville | Adresse | Surface | Type de locaux |
|-----------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|
| BIEVRES | Route de Gisy | 165 m ² | bureaux |
| MONTRouGE | 9 bis, rue Delerue | 145 m ² | bureaux |
| SÈVRES | 6, avenue de la Cristallerie | 637 m ² | bureaux |
| TONNAY CHARENTE | ZAC de la Fraternité | 402 m ² | locaux d'activité |
| Total | | 1.349 m² | |

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS À LA FIN DU TRIMESTRE

| Ville | Adresse | Surface | Statuts |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| PARIS 8 ^{ème} | 40, rue des Mathurins | 267 m ² | en cours de commercialisation |
| PARIS 8 ^{ème} | 4, rue de Castellane | 244 m ² | en cours de commercialisation |
| PARIS 8 ^{ème} | 25, rue de Liège | 1.166 m ² | en cours de commercialisation |
| BOULOGNE BILLANCOURT | 64/66, rue Escudier | 859 m ² | en cours de commercialisation |
| CLICHY | 24-26, rue des Bateliers | 1.035 m ² | en cours de commercialisation |
| CLICHY | 33, rue de Neuilly (910 / bat C) | 262 m ² | en cours de commercialisation |
| PONT SAINTE MARIE | 35, rue Danton | 31.192 m ² | mise en vente |
| NEUILLY-SUR-SEINE | 195, avenue Charles de Gaulle | 1.590 m ² | en cours de commercialisation |
| Total | | 36.615 m² | |



Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 juin 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-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).