



### CHIFFRES CLÉS

		Au 31/12 2017	Au 31/03 2018
INDICATEURS FINANCIERS	Capitalisation	1 090 584 990	1 100 858 550
	Nombre d'associés	16 611	16 770
	Nombre de parts	3 304 803	3 335 935
	Dernier prix acquéreur	330,00	330,00
	Recours effet de levier	0	0
	Valeur de retrait	297 €	297 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	88,64%	89,17%
	(TOF) depuis le 1er janvier	87,74%	89,17%
	Nombre de locataires	348	342
	Nombre d'immeubles	143*	142*
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	51 294 317	13 277 074
	m <sup>2</sup> Surface totale	320 428	318 477

\* dont 5 lots de parkings

### Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2017

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
3,19%	8,48%	10,58%	14,05%

### TDVM 2017

TDVM 2017
4,22%*

\* dont 0,24% de plus-value distribuée

Madame, Monsieur,

Le début d'année 2018 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 742.000 m<sup>2</sup>, en hausse de 13% par rapport au même trimestre de l'année dernière et de 38 % par rapport à la moyenne décennale. Les experts soulignent que ces trois premiers mois constituent « le meilleur 1er trimestre jamais enregistré depuis 2006 ».

Cette hausse s'explique par une performance généralisée tant sur le segment des petites et moyennes surfaces en progression de 18 % sur un an que sur celui des grandes surfaces qui n'est pas en reste avec 352.000 m<sup>2</sup> placés (+9 % comparativement au 1er trimestre 2017).

Ces bons résultats sont le fruit d'un contexte politique et économique toujours favorable aux déménagements des entreprises et d'une anticipation d'activité économique robuste autour de + 2,2 % de croissance du PIB attendu en France en 2018. Dans ces conditions, il est anticipé une demande placée élevée, comprise entre 2,5 et 2,6 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année.

Cette conjoncture favorable profite à votre SCPI pour les relocations du patrimoine, le TOF progressant de 88,64% au 4ème trimestre 2017 à 89,17% au 1er trimestre 2018, dans un environnement où l'on constate un fléchissement des mesures d'accompagnement sur le marché parisien.

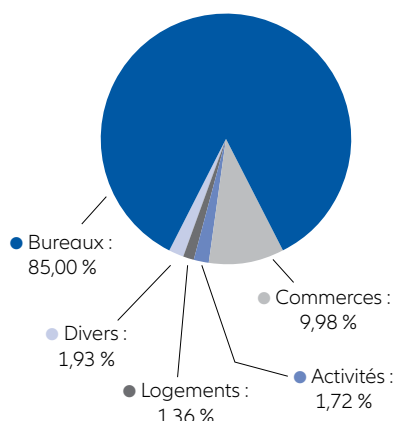
Côté Investissement, ce début d'année est considéré dynamique avec un volume de 2,7 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise francilien soit une hausse de 10 % par rapport au 1er trimestre 2017. Le secteur est tiré par le segment des grandes transactions avec 10 opérations de plus de 100 millions d'euros pour un total de près d'1,8 milliard d'euros, soit 65 % des montants investis. Les taux prime observent une pause pour se stabiliser autour de 3 % dans Paris Quartier Central des Affaires et à 3,9 % en province et notamment à Lyon Part-Dieu, stabilisation confortée par un OAT 10 ans proche de 0,7 % début avril 2018 dans un environnement de faible inflation.

Rappelons que la dynamique actuelle des investissements est soutenue par la faiblesse des taux d'intérêt qui alimente une compétition sur les investissements prime. Néanmoins, cet environnement se traduit pour votre SCPI par une hausse de la valeur vénale expertisée des immeubles de 2,07% au 31/12/2017 à périmètre constant.

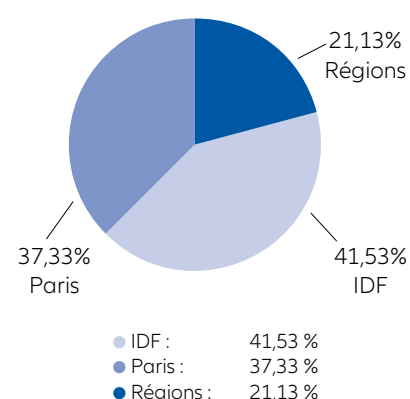


### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2018

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

(capital minimum autorisé: 700,000,000 € soit 4,575,163 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 24-06-2016)

	AU 31/03/2018
Capital Social	510 398 055 €
Capitalisation*	1 100 858 550 €
Nombre de parts	3 335 935
Nombres d'associés	16 770

\* sur la base du prix de souscription de 330€/part

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts compensant les retraits	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
Depuis le 01/01/2018	49 388	18 256	31 132	10 273 560,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 10.273.560,00 euros. Le prix de souscription est de 330 euros et le prix de retrait est de 297 euros.

#### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours des 3 confrontations de ce trimestre (voir page 4 pour l'explication détaillée du fonctionnement du marché secondaire). A la fin du trimestre, le nombre de parts en attente de cession est égal à 4.

### DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement *		
1 <sup>er</sup> acompte 2018	3,30 €	3,27 €	30/04/2018
Total des acomptes 2017	13,92 €	13,89 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,50 % (17,20 % à partir du 01/01/2018) et prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24% (12.80% à partir du 01/01/2018).



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

### Investissements / Arbitrages du trimestre

Le 30 mars 2018 a été signée la vente d'un ensemble de bureaux, activités et 64 places de stationnement extérieurs situés au 4-4bis route de Gizy à Bièvre. Le prix de vente s'élève à 2.150.000 €.

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 13 277 074 € (trimestre précédent : 13,2 millions d'euros)

### Principales relocations > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface	Surface totale
Bureaux	220, avenue de la Recherche	Loos-lez-Lille	59120	1	11 741	11 741
Bureaux	450, avenue Galilée	Aix-en-Provence	13092	1	2 747	2 747
Bureaux	15, rue des Sablons	Paris	75116	1	637	637
Bureaux	6/8, avenue de la Cristallerie	Sèvres	92310	1	637	3 602
Bureaux	20, avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	1	269	1 991
TOTAL				5	16 031	20 718

### Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	État	Surface en m²
Entrepôts	35, rue Danton	Pont Sainte-Marie	10150	Mis en Vente	31 192
Bureaux	4/8, avenue du Maréchal Juin	Meudon-la-Forêt	92360	Mis en Vente	3 730
Bureaux	5 / 13, rue du Petit Bouillon	Chartres	28000	Mis en Vente	3 444
Bureaux	20 bis, rue La Fayette	Paris 9 <sup>e</sup>	75009	Travaux	1 355

### Total sur le trimestre



7 relocations **16 531 m²**  
pour un loyer de 2 805 787 €



14 libérations **11 977 m²**  
pour un loyer de 1 167 359 €



Nombre total de locataires **342**

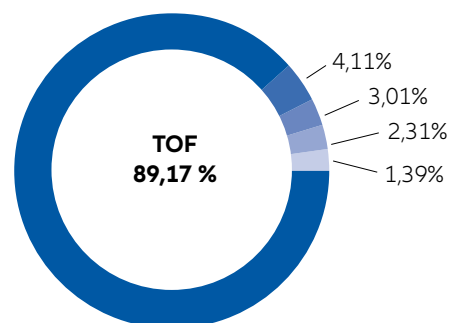
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

### Locaux occupés :

- TOF
- Sous franchise : 4,11%

### Locaux vacants :

- En travaux : 1,39%
- En Commercialisation : 3,01%
- En vente : 2,31%





## 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 € 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 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription. En cas d'achat sur le marché secondaire, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1er 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 de parts

par le biais d'une demande de retrait adressée à Immovalor Gestion, sur base d'un prix net de 297 euros depuis le 09/01/2016. 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 1,827 million d'euros environ).

### La vente de 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 de 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.

## GLOSSAIRE\*

### **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 des loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### **Valeur de réalisation :**

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.

### **TDVM :**

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 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.

\* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Votre compte est accessible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)  
Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr) ou par téléphone au 01 85 63 65 55

Société de Gestion de Portefeuille

**N° Agrément AMF :** GP-07000035 du 26/06/2007

**Siège Social :** Tour Allianz One – 1 cours Michelet

CS 30051- 92076 PARIS La Défense

Tél. : 01 85 63 65 55

[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Bulletin trimestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion,  
société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme

Coordination et réalisation : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés