



### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2018	Au 30/09 2018
<b>INDICATEURS FINANCIERS</b>		
Capitalisation	1 126 226 640 €	1 188 971 500 €
Nombre d'associés	17094	17498
Nombre de parts	3 412 808	3 496 975
Dernier prix acquéreur	330,00	340,00
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	297 €	306 €
Valeur IFI	281,76 €	281,76 €
<b>INDICATEURS IMMOBILIERS</b>		
(TOF) du trimestre	88,49%	89,50%
(TOF) depuis le 1er janvier	88,83%	89,06%
Nombre de locataires	339	348
Nombre d'immeubles	140	136
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	26 450 526 €	40 125 395 €
Surface totale	322 992	286 277

Madame, Monsieur,

Nous avons choisi ce trimestre de mettre en lumière le Marché Tertiaire de Lyon. Ce marché enregistre une forte dynamique tant sur le plan de l'investissement avec 417 millions enregistrés au 30 juin soit une progression de 17 % et un marché locatif qui voit la demande placée en hausse de 26 % et des loyers qui atteignent 350 euros au m<sup>2</sup> dans le quartier de la Part-Dieu.

Construit autour de la gare TGV, en liaison directe avec Paris et l'Europe, le quartier de Lyon Part-Dieu s'est imposé comme le deuxième pôle tertiaire et de décision français. Plus de 2.500 établissements y emploient quelques 56.000 salariés, sur près 1.150.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

A terme, le tissu tertiaire sera encore renforcé pour accueillir 70.000 emplois, de nouvelles entreprises autour de l'ingénierie et les services urbains.

En 2020, l'offre immobilière tertiaire - neuve ou réhabilitée - sera portée à 1.650.000 m<sup>2</sup>. Votre SCPI est présente dans ce secteur avec l'immeuble « LE CRYSTALLIN » situé au 191 - 193 cours Lafayette c'est-à-dire au croisement du cours Lafayette et du boulevard Marius Vivier-Merle / boulevard Jules Favre.

L'actif est un ensemble mixte bureaux/commerces de 4.514 m<sup>2</sup> utiles (y compris 388 m<sup>2</sup> de terrasses), dont 3.830 m<sup>2</sup> de bureaux et archives et 296 m<sup>2</sup> de commerce au rez-de-chaussée loués actuellement à Carrefour Market. Cet immeuble qui s'étend du R-1 au R+7 a fait l'objet d'une restructuration totale en 2013. En effet, il dispose des certifications HQE et THPE et il répond également à la labellisation BBC Rénovation. Votre SCPI est également propriétaire d'un immeuble situé au centre de Lyon dans la Presqu'île à l'angle de la place Tolozan et de la place Louis-Pradel, sur la rive droite du Rhône. Il s'agit d'un immeuble mixte commerces/bureaux/habitations construit en 1992.

La quote-part détenue par Allianz Pierre comprend un rez-de-chaussée commercial de 375m<sup>2</sup>, 5 étages à usage de bureaux de 2338m<sup>2</sup>, soit une surface totale de 2.713 m<sup>2</sup>, ainsi que 11 emplacements de parking en sous-sol. Il est principalement occupé par la Banque Cantonale de Genève. Il faut noter que ce secteur fait partie de l'opération Cœur Presqu'île qui vise à rénover 10 espaces publics emblématiques du centre de Lyon.

#### ACTUALITÉS

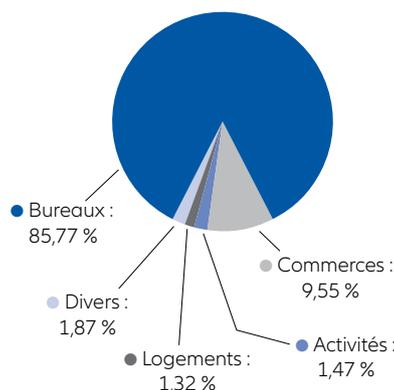
La prochaine réunion des membres du conseil de surveillance de la SCPI se tiendra le 15 novembre afin de faire le point sur l'activité des dix premiers mois de l'année 2018.

#### ÉVOLUTION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

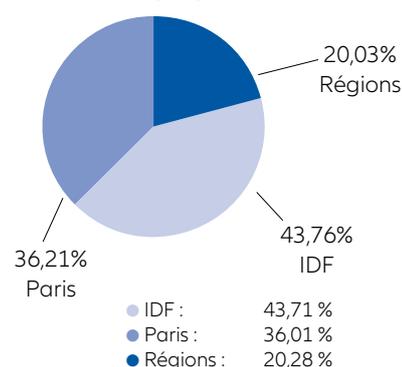
La valorisation du patrimoine d'Allianz Pierre qui s'est traduite ces dernières années par une augmentation de sa valeur de reconstitution, nous a conduit à décider d'augmenter le prix de souscription de 330€ à 340€ par part à compter du 01/09/2018.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



#### 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

## 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 30/09/2018
Capital Social	535 037 175,00 €
Capitalisation*	1 188 971 500,00 €
Nombre de parts	3 496 975
Nombres d'associés	17 498

\* sur la base du prix de souscription de 340€/part à compter du 01/09/2018

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
3ème trimestre	95 090	10 923	84 167	28 137 847,00 €
<b>Depuis le 01/01/2018</b>	<b>238 974</b>	<b>46 802</b>	<b>192 172</b>	<b>64 963 504,00 €</b>

*Commentaire* : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 28.137.847,00 euros. Le prix de souscription est de 340 euros et le prix de retrait est de 306 euros par part à compter du 01/09/2018.

#### 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.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
<b>AUCUNE PART ECHANGÉE SUR CE TRIMESTRE</b>			

\* prix d'exécution augmenté de 5% de droits de mutation et de 5% HT (6% TTC) de commission de cession.

### 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
2 <sup>er</sup> acompte 2018	3,30 €	3,27 €	30/07/2018
3 <sup>er</sup> acompte 2018	3,60 €	3,57 €	30/10/2018
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 (taux de 15,50 % en 2017 et 17,20 % à partir du 01/01/2018) et prélèvement à la source sur les revenus financiers (taux de 24% en 2017 et 12.80% à partir du 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30%.

## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

#### Arbitrages du trimestre

Le 28 septembre 2018 a été signée la vente d'une partie des lots de la copropriété située 2-6 place Mendès France à Lille. Le prix de vente s'élève à 2.100.000 €.

Le 2 août 2018 a été signée la vente en indivision d'un ensemble de bureaux avec des places de stationnement situé au 13 avenue Morane Saulnier à Velizy-Villacoublay. Le prix de vente s'élève 2.300.000 € net vendeur, la quote part d'Allianz Pierre est de 1.533.333 €.

Le 26 juillet 2018 a été signée la vente d'un ensemble d'entrepôts, bureaux, bâtiments à usage commercial et place de stationnement situé 35 rue Danton à Pont Saint Marie. Le prix de vente s'élève à 2.000.000 €.

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 13.674.869 € (trimestre précédent : 13,2 millions d'euros)

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Bureaux	40 bis, rue Cardinet	Paris	75017	1	220	245
Bureaux	Avenue de Paris	Vincennes	94300	1	145	1 084
<b>TOTAL</b>				<b>2</b>	<b>365</b>	<b>1 329</b>

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m <sup>2</sup> )
Bureaux	2, bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	en travaux	1 972
Bureaux	20 bis, rue Lafayette	Paris	75009	en travaux	1 355
Bureaux	4, avenue du Marechal Juin	Meudon	92360	mise en vente	3 730
Bureaux	Petit Bouillon	Chartres	10150	mise en vente	3 482
Bureaux	2/2, Villa Thoreton	Paris	75015	en commercialisation	1 584

#### Total sur le trimestre



5 relocations **681 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 234 360 €



4 libérations **507 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 146 975 €



Nombre total de locataires **348**

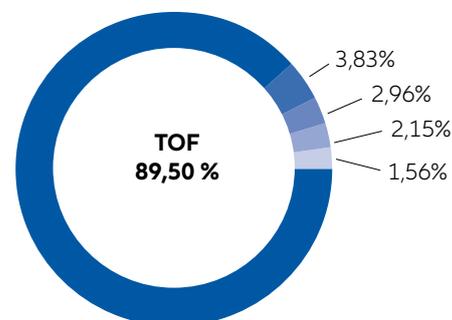
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

#### Locaux occupés :

- TOF : 89,50%
- Sous franchise : 3,83%

#### Locaux vacants :

- En travaux : 2,15%
- En commercialisation : 2,96%
- En vente : 1,56%





## RÉGIME DES SOUSCRIPTIONS ET DES ACHATS

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts d'Allianz Pierre. Depuis le 01/09/2018, les souscriptions se font à un prix, fixé dans la Note d'information, de 340 € 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 306 euros depuis le 01/09/2018. 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 : Azur Partner Communication  
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés