



### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2016	Au 31/12 2017	
INDICATEURS FINANCIERS	Capitalisation	1 035 275 670	1 090 584 990
	Nombre d'associés	15 745	16 611
	Nombre de parts	3 137 199	3 304 803
	Dernier prix acquéreur	330,00	330,00
	Recours effet de levier	0	0
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	87,68 %	88,64 %
	(TOF) depuis le 1er janvier	88,68 %	87,74 %
	Nombre de locataires	385	348
	Nombre d'immeubles	146	143
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	49 748 814	51 294 317
	m <sup>2</sup> Surface totale	290 954	320 428

Madame, Monsieur,

Pour cette nouvelle année nous vous présentons un bulletin trimestriel que nous avons conçu pour vous afin qu'il soit plus simple et plus facile à lire : vous découvrirez également le nouveau logo d'Immovvalor Gestion. Les premiers chiffres de l'activité de l'année 2017 du secteur de l'immobilier d'entreprise en France confirment la bonne orientation précédemment évoquée ; ils révèlent une demande placée de bureaux en Ile-de-France à hauteur de 2 633 000 m<sup>2</sup>, affichant une hausse de 8% par rapport à 2016 et qui s'inscrit comme la meilleure année de la décennie et la 4<sup>e</sup> depuis 2000.

La conséquence immédiate de cette performance est la réduction de l'offre immédiate de bureaux à fin 2017 à 3 389 000 m<sup>2</sup>, en baisse de 4 % par rapport à son niveau il y a un an et de 16 % depuis le pic de fin 2014.

Concernant l'investissement, malgré un contexte économique porteur, le marché accuse, probablement par défaut d'offre de qualité, un léger repli d'une année sur l'autre : -9 % en volume et -4 % en nombre de transactions.

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour l'année 2017 est de 18,5 milliards d'euros, en baisse de 8% par rapport à 2016.

Le prix moyen des bureaux achetés en Ile-de-France au cours du T4 2017, tous types confondus, s'élève à 6 390 €/m<sup>2</sup> (droits inclus) ce qui représente une hausse de 5 % sur un an.

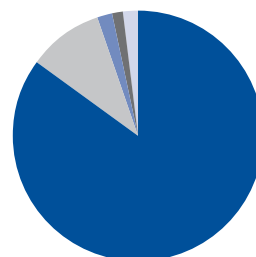
Sources : Immostat, IEIF, Crédit Foncier Immobilier, INSEE

#### ACTUALITÉ DE VOTRE SCPI :

Votre SCPI s'est portée acquéreur en novembre de la quote part indivise représentant 75 % d'un immeuble de bureaux situé 130 rue de Silly à Boulogne (92) pour un montant de 35 235 400 €.

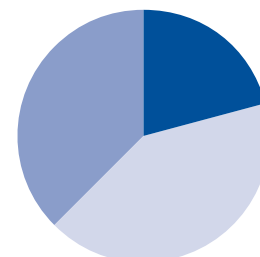
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

Répartition des immeubles par activité :



- Bureaux : 85,01 %
- Commerces : 9,98 %
- Activités : 1,72 %
- Logements : 1,36 %
- Parkings : 0,02 %
- Autres : 1,91 %

Répartition des immeubles par zone géographique :



- IDF : 41,60 %
- Paris : 37,29 %
- Régions : 21,11 %

#### Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2016

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
4,78 %	7,95 %	8,9 %	7,86 %

#### TDVM 2017

TDVM 2017
4,22 %

## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

(capital maximum autorisé : 700.000.000 € soit 4.575.163 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 24-06-2016)

	AU 31/12/2017
Capital Social	505 634 859,00 €
Capitalisation	1 090 584 990,00 €
Nombre de parts	3 304 803
Nombres d'associés	16 611

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts compensant les retraits	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
Depuis le 01/01/2017	250 966	83 362	167 604	55 309 320,00 €
4 <sup>ème</sup> Trimestre 2017	69 130	32 004	37 126	12 251 580,00 €

*Commentaire :* la collecte nette du trimestre s'est élevée à 12.251.580 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 0.

### DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 <sup>er</sup> acompte	3,30 €	3,30 €	29/04/17
2 <sup>ème</sup> acompte	3,45 €	3,45 €	28/07/17
3 <sup>ème</sup> acompte	3,45 €	3,45 €	31/10/17
4 <sup>ème</sup> acompte	3,72 €	3,69 €	31/01/18
<b>dont</b> prélèvement sur réserve de plus value**	0,75 €	0,75 €	
Total des acomptes 2017	13,92 €	13,89 €	
Rappel total des acomptes 2016	14,10 €	14,01 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Depuis le 01 janvier 2018, les prélèvements sociaux sur les revenus financiers sont au taux de 17,20 % (au lieu de 15,50 %) et le prélèvement à la source sur les revenus financiers est au taux de 12,80 % (au lieu de 24%) soit un total de 30%.

\*\* Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents le 31/12/2017 indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription.

  **Votre situation personnelle est accessible depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)**

## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

#### Investissements du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surfaces	Prix d'achat AEM
Bureaux	Direct	130, rue de Silly - Boulogne (92)	5.693 m <sup>2</sup>	35 235 400 €



Immeuble acquis le 10/11/2017  
Locataires : Alten, GreenAfair, Société Générale, Metropolitan

**Arbitrage du trimestre** : Le 30 novembre 2017 a été signée la vente de deux plateaux de bureaux, 5 places de stationnement et un local d'archive situés au 1-3 rue Bellini à Puteaux. Le prix de vente s'élève à 9.135.000 €.

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 13.204.809 € (trimestre précédent : 12,6 millions d'euros)

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface	Surface totale
Bureaux et entrepôts	2/10, rue des Oliviers	Orly	94150	1	8 903	20 083
Bureaux	195, avenue Charles de Gaulle	Neuilly-sur-Seine	92200	1	1 446	1 446
Bureaux	64/66, rue Escudier	Boulogne-Billancourt	92100	1	349	1 790
Bureaux	49, rue de Billancourt	Boulogne-Billancourt	92100	1	269	1 305
Bureaux	110/112, boulevard Jean Jaurés	Boulogne-Billancourt	92100	1	173	1 045
<b>TOTAL</b>				<b>5</b>	<b>11 139</b>	<b>25 669</b>

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	État	Surface
Entrepôts	35, rue Danton	Pont Sainte-Marie	10150	Mis en Vente	31 192
Bureaux	4/8, avenue du Marechal Juin	Meudon	92360	Mis en Vente	3 730
Bureaux	16, rue des Fleurs	Chartres	28000	Mis en Vente	3 444
Bureaux	20 bis, rue de la Fayette	Paris 9 <sup>e</sup>	75009	Travaux	1 260
Bureaux	15, rue des Sablons	Paris 15 <sup>e</sup>	75116	Travaux	541

#### Total sur le trimestre



7 relocations **11 393 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 1 586 857 €



10 libérations **5 008 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 1 060 139 €



Nombre total de locataires **348**

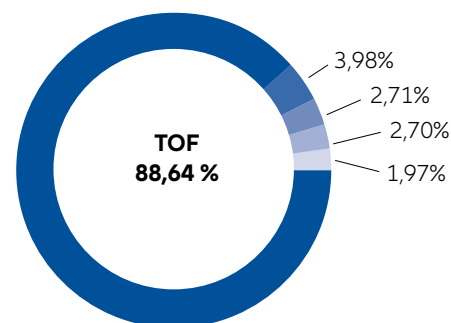
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

#### Locaux occupés :

- TOF
- Sous franchise : 3,98%

#### Locaux vacants :

- En travaux : 1,97%
- En Commercialisation : 2,71%
- En vente : 2,70%





## 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 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 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 1,595 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 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.

## 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