Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

immovalor GESTION

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Visa AMF n° 12-06 délivré le 30/03/2012

BULLETIN TRIMESTRIEL

4EME TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 31/03/2019

CHIFFRES CLÉS

		Au 30/09 2018	Au 31/12 2018
	Capitalisation	1 188 971 500 €	1 230 004 060 €
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	17498	18008
	Nombre de parts	3 496 975	3 617 659
	Dernier prix acquéreur	340,00	340,00 €
	Recours effet de levier	-	-
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	281,76 €	NC*
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	89,50%	89,04%
	(TOF) depuis le 1er janvier	89,06%	89,05%
	Nombre de locataires	348	349
	Nombre d'immeubles	136	136
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	40 125 395 €	53 961 951 €
	Surface totale	286 277	292 719

** Non communiqué - La valeur du 31/12/2018 auditée n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.*

Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
3,38%	7,20%	10,24%	10,26%

TDVM 2018

TDVM 2018
4,25 %*

** dont 0,05% de plus-value distribuée*

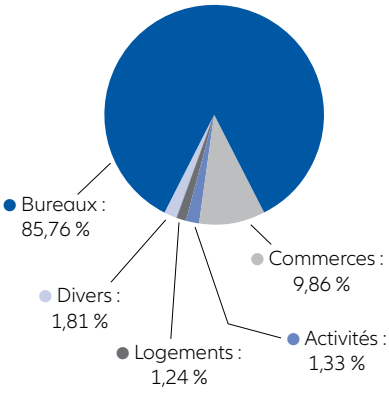
Madame, Monsieur,

Nous vous proposons de poursuivre notre tour de France des métropoles régionales, pour nous intéresser ce trimestre au marché de Lille et sa métropole.
Cette métropole de 1,2 millions d'habitants dont 1/3 de moins de 25 ans constitue la 2eme région de France pour l'accueil des Investissements et le 1er bassin de consommation en Europe. Elle accueille des sociétés de grande envergure dont 90 sièges sociaux de grandes enseignes de commerce (Auchan, Norauto, Décathlon, Bonduelle, Roquette, Leroy Merlin, etc), 80 sièges de plus de 500 salariés et 17 sièges de groupes internationaux.
Ce marché est constitué d'un secteur d'affaires dénommé « Euralille » au pied des gares « Flandres » et « Europe », qui se positionne comme le 3e quartier d'affaires français avec 600 000 m² de bureaux, et des pôles d'excellence, majoritairement situés en périphérie, qui ont vocation à accueillir et concentrer des entreprises et universités autour de thématiques dédiées : « Euratechnologie » pour le numérique, « la Haute Borne » pour la recherche et l'innovation, « Eurasanté » pour la santé, la biologie et la recherche, « l'Union » pour les filières textiles et images et enfin « Plaine images » qui se consacre aux matériaux innovants, à l'image et aux industries créatives.
Les résultats des 3 premiers trimestres et la promesse du dernier laissent entrevoir pour 2018 un niveau record de transactions : Pour les bureaux, il devrait être supérieur à 250 000 m² et pour l'investissement plus de 300 millions d'euros devrait y avoir été investis. Concernant les transactions locatives, les chiffres sont dans la lignée des années 2016 et 2017 qui affichaient respectivement 225 000 et 213 000 m² loués et des volumes de 212 et 270 millions d'Euros investis.
Le loyer prime est stable à 220€/m²/an localisé dans le quartier des gares.
La SCPI ALLIANZ PIERRE est présente dans la métropole Lilloise au travers de la détention de 4 immeubles de bureaux qui totalisent 17 300 m². Ils sont situés à La Madeleine (3 200 m²), Lille centre (1 360 m²), Marcq en Baroeul (990 m²) et enfin Loos Lez Lille (Parc EURASANTE) pour 11 740 m².
Ces immeubles représentent un peu plus de 12 % du patrimoine immobilier détenu en Province par votre SCPI.
Au regard des bons chiffres et des perspectives du secteur, votre SCPI a vocation à y renforcer son exposition en demeurant en constante recherche d'investissements d'immeubles loués, neufs ou très récents, et assortis de performance environnementales satisfaisantes mais aussi à rationaliser le patrimoine existant .

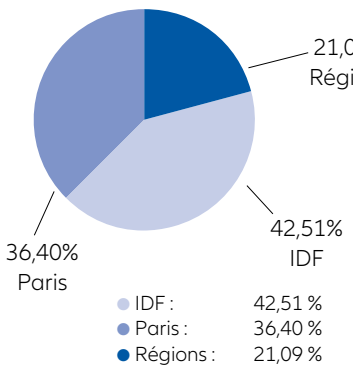
Toutes les équipes d'Immovalor gestion vous adressent leurs meilleurs vœux pour l'année 2019.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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 31/12/2018
Capital Social	553 501 827 €
Capitalisation*	1 230 004 060 €
Nombre de parts	3 617 659
Nombres d'associés	18 008

** 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
4ème trimestre	148 315	27 631	120 684	41 972 014,00 €
Depuis le 01/01/2018	**387 289**	**74 433**	**312 856**	**106 935 518,00 €**

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 41.972.014,00 euros. Le prix de souscription est de 340 euros et le prix de retrait est de 306 euros par part depuis le 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'éxecution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
AUCUNE PART ECHANGÉE SUR CE TRIMESTRE			

** 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 *		
1er acompte 2018	3,30 €	3,29 €	30/04/2018
2ème acompte 2018	3,30 €	3,29 €	30/07/2018
3ème acompte 2018	3,60 €	3,59 €	30/10/2018
4ème acompte 2018 **dont** prélèvement sur réserve de plus value (0,18 €)**	3,99 €	3,98 €	30/01/2019
Total des acomptes 2018	14,19 €	14,15 €	
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 finaniers (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%.*

*** Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents le 31/12/2018 indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription.*

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

immovalor GESTION

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Acquisition du trimestre

Le 10 décembre 2018, Allianz Pierre a acquis deux immeubles de bureaux certifiés BREEAM développant une superficie de 6060 m² situés allée des Parcs à Saint-Priest (69). Ces deux bâtiments avec 204 parkings dont 80 en sous-sol ont été livrés en novembre 2015 par Lazard Group. Les bâtiments sont loués à 97 % à 8 locataires.

Arbitrages du trimestre

Le 20 décembre 2018 a été signée la vente d'un ensemble de bureaux et de 95 places de parking situé au 5-5 Bis rue du Petit Robinson à Jouy-en Josas. Le prix de vente s'élève 4.100.000 €.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 13.836.556 € (trimestre précédent : 13,7 millions d'euros)

Principales relocations > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	575/655, Allée des Parcs	St Priest	69800	1	5 280	5 280
Bureaux	20 Bis, Rue Lafayette	Paris	75009	1	1 482	1 434
Bureaux	127 - 129, Rue d'Aguesseau	Boulogne Billancourt	92100	1	3 955	3 954
Bureaux	110 - 112, Bld Jean Jaurès	Boulogne Billancourt	92100	1	178	1 073
TOTAL				**4**	**10 895**	**11 741**

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	2 bis, Villa Thoreton	Paris	75015	en commercialisation	1 584
Bureaux	2, boulevard Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	en travaux	1 972
Bureaux	4, avenue Maréchal Juin	Meudon	92360	en vente	3 730
Bureaux	5-13, rue du Petit Bouillon	Chartres	28000	en vente	3 444

Total sur le trimestre

7 relocations **11 446 m²**
pour un loyer de 2 791 458 €

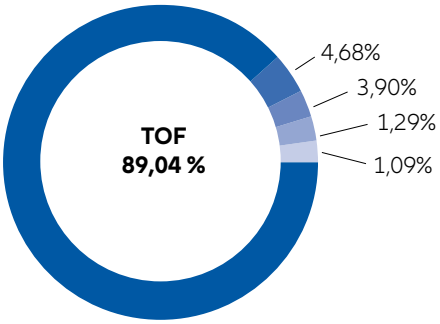
14 libérations **3 624 m²**
pour un loyer de 753 544 €

Nombre total de locataires **349**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :
- TOF : 89,04%
- Sous franchise : 4,68%

Locaux vacants :
- En travaux : 1,29%
- En commercialisation : 3,90%
- En vente : 1,09%



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

immovalor GESTION

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

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*

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr
Vous pouvez nous contacter par mail 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

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