



CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
INDICATEURS FINANCIERS		
Capitalisation	1 254 149 160 €	1 295 831 800 €
Nombre d'associés	18 316	18 855
Nombre de parts	3 688 674	3 811 270
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	-	-
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	281,86 €	281,86 €
INDICATEURS IMMOBILIERS		
(TOF) du trimestre	86,39%	91,10%
(TOF) depuis le 1er janvier	86,39%	88,77%
Nombre de locataires	336	332
Nombre d'immeubles	136	135
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	13 845 629	28 775 996
Surface totale	296 831	294 865

Madame, Monsieur,

Pour ce nouvel édito marché, nous revenons en Ile-de-France et plus particulièrement sur la première couronne qui se révèle très dynamique depuis le début de l'année. Composée de 3 sous-secteurs : Nord, Est et Sud, l'activité tertiaire est essentiellement concentrée sur la partie Sud qui regroupe les communes suivantes : Arcueil, Bagneux, Cachan, Châtillon, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Montrouge, Vanves, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

La périphérie Sud tire donc son épingle du jeu avec un parc tertiaire dynamique qui a progressé de plus de 30% sur les 10 dernières années. Cette redynamisation du marché a su attirer ces dernières années des utilisateurs et des investisseurs de qualité qui recherchent une alternative au manque d'offre du marché parisien. L'engouement pour ce marché est à l'origine d'un taux de vacance au 1er trimestre 2019 inférieur à 6%, proche de la moyenne enregistrée sur l'Ile-de-France (5,3%).

Les perspectives y sont positives, confortées à la fois par une pénurie d'offres à Paris et une situation géographique de qualité puisqu'il s'agit d'un des premiers marchés à bénéficier d'une des futures lignes du Grand Paris Express, la ligne 15 Sud.

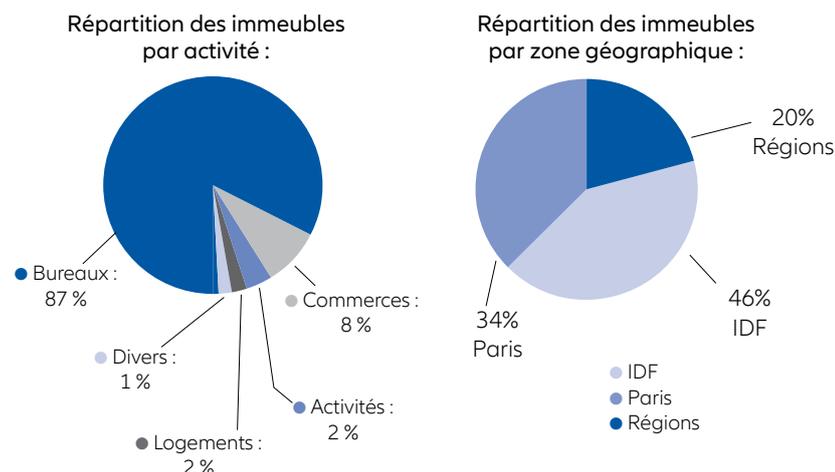
Votre SCPI Allianz Pierre a récemment investi au sein du marché de Montrouge / Châtillon qui est le secteur le plus attractif de la périphérie sud. Châtillon bénéficie d'une localisation stratégique au cœur de la périphérie sud et a fait l'objet ces dernières années d'un des plus grands développements tertiaires d'Ile de France. Cette acquisition, en indivision à hauteur de 50% pour votre SCPI, porte sur un immeuble de bureaux livré en 2006, situé à 5 minutes à pied de la station de métro Châtillon-Montrouge, desservi par la ligne 13. D'une surface totale de 20 300 m², l'immeuble divisé en 2 bâtiments, est entièrement loué à 2 locataires.

Au regard de la pénurie d'offre disponible sur le marché parisien, les communes de première couronne bénéficiant d'un pôle tertiaire sont une excellente alternative pour les investisseurs désireux de diversifier leur portefeuille tout en minimisant leur risque. Votre SCPI restera donc attentive au marché de l'Ile-de-France et en particulier aux communes limitrophes de Paris bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun, actuelle ou future grâce au projet du Grand Paris.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 14 juin 2019, l'ensemble des 9 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 96 %.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019



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

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 30/06/2019
Capital Social	583 124 310,00 €
Capitalisation	1 295 831 800,00 €
Nombre de parts	3 811 270
Nombres d'associés	18 855

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
2nd trimestre 2019	137 649	15 053	122 596	42 194 442,00 €
Depuis le 01/01/2019	221 021	27 410	193 611	66 759 680,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 42 194 442 euros. Le prix de souscription est de 340 euros et le prix de retrait est de 306 euros.

Marché secondaire

A la fin du trimestre, il n'y a aucune part en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution*	Prix acquéreur**
31/04/2019	-	-	-
31/05/2019	-	-	-
28/06/2019	-	-	-
2nd trimestre 2019	-	-	-

* prix inclus 5% (6%TTC) de commission de cession. ** prix inclus 5% de droits de mutation.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement *		
1 ^{er} acompte 2019	3,45 €	3,44 €	30/04/2019
2 nd acompte 2019	3,60 €	3,60 €	31/07/2019
Total des acomptes 2018	14,19 €	14,15 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20% depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80% depuis le 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 26 juin 2019 a été signée la vente d'un immeuble de bureaux situé au 75 rue Guy Mocquet et de 9 places de stationnement situées au 56 rue Etienne Dolet, à MALAKOFF. Le prix de vente s'élève à 2 300 000 € net vendeur, soit 1 150 000€ pour la quote part d'Allianz Pierre (détenion 50% en indivision).

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 14 930 366 € (trimestre précédent : 13,8 millions d'euros)

Principales relocations > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Bureaux	174, Boulevard Haussmann	Paris	75008	1	306	306
Commerce	Le Noyer Lambert	Massy	91300	1	316	2 061
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	1	1 475	5 859
Bureaux	49, Rue de Billancourt	Boulogne	92100	1	293	1 597
Bureaux	Avenue de Paris	Vincennes	94300	1	172	1 084
Bureaux	2 à 10, Rue Claude Nicolas Ledoux	Créteil	94000	1	561	5 276
Bureaux	3, Impasse Rudolf Diesel	Mérignac	33700	1	581	2 092
TOTAL				7	3 704	18 275

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	2/14, Rue Ferrus	Paris	75014	En travaux	2 024
Bureaux	2/2 Bis, Villa Thoréton	Paris	75015	En commercialisation	1 584
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	4/8, Avenue du Maréchal Juin	Meudon-La-Forêt	92360	En vente	3 730
Bureaux	5/13, Rue du Petit Bouillon	Chartres	28000	En vente	3 482
Commerce	20, Rue Crébillon	Nantes	44000	En commercialisation	764
Bureaux	78/80 Boulevard Ney	Paris	75018	En travaux	649

Total sur le trimestre



7 relocations **3 704 m²**
pour un loyer de 1 067 296 €



11 libérations **2 439 m²**
pour un loyer de 587 678 €



Nombre total de locataires **332**

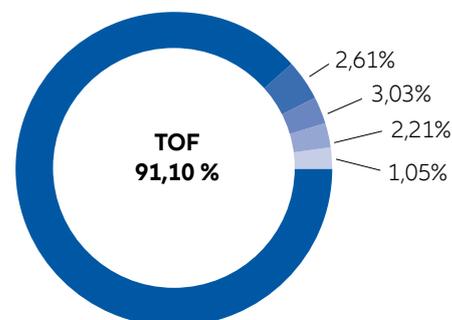
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :

- TOF : 91,10%
- Sous franchise : 2,21%

Locaux vacants :

- En travaux : 2,61%
- En commercialisation : 3,03%
- En vente : 1,05%





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 2,042 millions 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.f

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
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