



CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2018	Au 31/03 2019
INDICATEURS FINANCIERS		
Capitalisation	1 230 004 060 €	1 254 149 160 €
Nombre d'associés	18 008	18 316
Nombre de parts	3 617 659	3 688 674
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	89,04%	86,39%
(TOF) depuis le 1er janvier	89,05%	86,39%
Nombre de locataires	349	336
Nombre d'immeubles	136	136
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	53 961 951	13 845 629
Surface totale	292 719	296 831

Madame, Monsieur,

Nous poursuivons notre tour de France des métropoles régionales pour nous intéresser au marché de Bordeaux et de sa métropole. Portée ces dernières années par une croissance économique et démographique soutenue, la métropole de Bordeaux est l'une des plus attractives et dynamiques de France. En 2018, l'aéroport de Bordeaux-Mérignac a vu son trafic augmenté de 9% pour atteindre un nouveau record de 6,8 millions de passagers. Parmi eux, 3 millions sont européens ce qui représente une hausse de 22% par rapport à 2017. Ces quelques chiffres témoignent parfaitement de l'attractivité exceptionnelle de la métropole et confirme son ambition de devenir une référence européenne à l'horizon 2030.

Métamorphosée par de grands travaux entrepris sur son territoire depuis une vingtaine d'années, la métropole bordelaise bénéficie d'une excellente image associant dynamisme et qualité de vie. Parmi les plus grands projets réalisés, l'arrivée en juillet 2017 de la liaison TGV Paris-Bordeaux en 2h qui a fortement contribué à l'accélération du développement économique de la ville. Ainsi, après une année record en 2017, le marché de l'immobilier tertiaire est resté sur une excellente dynamique en 2018 avec 149 000 m² commercialisés. L'ensemble du territoire est aujourd'hui en pleine évolution avec la présence de grands projets urbains tels qu'Euratlantique et Aéroparc. Ces derniers reflètent parfaitement les nouvelles tendances de la métropole, à savoir une concentration d'activité sur les immeubles neufs ou restructurés, comme en témoigne le secteur Euratlantique qui a totalisé à lui seul 30 500 m² de surface louée dont 96% dans le neuf.

Votre SCPI Allianz Pierre est présente au sein de cette métropole à travers 2 immeubles de bureaux qui totalisent une surface de 11 626 m². Ces 2 immeubles sont situés sur la commune de Mérignac pour une surface respective de 2 092 m² et 9 534 m² et représente 9% du patrimoine détenu en Province par votre SCPI.

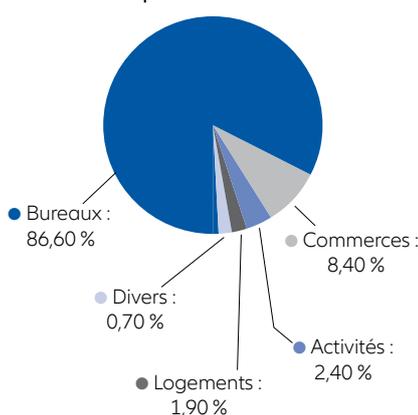
Au regard des ambitions futures de la métropole bordelaise et de l'offre tertiaire de qualité sur le secteur, votre SCPI restera attentive aux opportunités d'investissement au sein de cette région tout en respectant ses exigences en termes de qualité environnementale.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

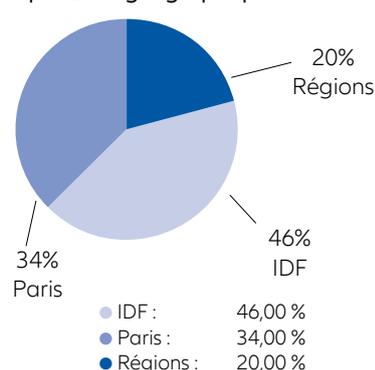
L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 se réunira le 14 juin 2019 à 14h00. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2019

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



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 31/03/2019
Capital Social	564 367 122,00 €
Capitalisation	1 254 149 160,00 €
Nombre de parts	3 688 674
Nombres d'associés	18 316

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
1er trimestre	83 372	12 357	71 015	24 565 238,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 24 565 238 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**
31/01/2019	4	300,00 €	315,00 €
28/02/2019	-	-	-
31/03/2019	-	-	-
1er trimestre 2019	4	-	-

* 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
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

Acquisition du trimestre

Le 21 février 2019, la SCPI Allianz Pierre et la SCI Allianz Invest Pierre ont acquis en indivision le «Synapse», un ensemble immobilier à usage de bureaux situés 140/166 avenue de la République à Châtillon (92). L'actif, livré en 2006, est composé de 2 bâtiments de bureaux et d'un restaurant d'entreprise, avec une superficie totale de 20 243 m². L'ensemble est loué à 2 locataires. Le prix d'acquisition s'élève à 131 780 500 euros acte en main, la quote part de Allianz Pierre est de 50% soit 65 890 250€.

Arbitrages du trimestre

Le 21 décembre 2018 a été signée la vente d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et 18 places de parking situé au 2-6 places Mendes France, à Lille. Le prix de vente s'élève à 1 400 000€.

Le 1er février 2019 a été signée la vente d'un ensemble commercial et 198 places de parking situés avenue du Général de Gaulle, à Saint Amand Montrond. Le prix de vente s'élève à 4 800 000€.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 13 845 629 € (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	22, Rue Auguste Vacquerie	Paris	75116	1	241	241
Bureaux	575/655, Allée des Parcs	Saint-Priest	69800	1	509	6 008
Bureaux	64/66, Rue Escudier	Boulogne-Billancourt	92100	1	224	1 809
Bureaux	40, Rue des Mathurins	Paris	75008	1	102	569
TOTAL				4	1 075	8 627

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	2/2 Bis, Villa Thoreton	Paris	75015	Commercialisation	1 584
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	Travaux	1 972
Bureaux	4, Avenue du Maréchal Juin	Meudon	92360	Vente	3 730
Bureaux	5/13, Rue du Petit Bouillon	Chartres	28000	Vente	3 482
Commerce	20, Rue Crébillon	Nantes	44000	Commercialisation	764
Bureaux	78/80 Boulevard Ney	Paris	75018	Travaux	649

Total sur le trimestre



8 relocations **1 603 m²**
pour un loyer de 426 385 €



21 libérations **10 769 m²**
pour un loyer de 2 078 964 €



Nombre total de locataires **336**

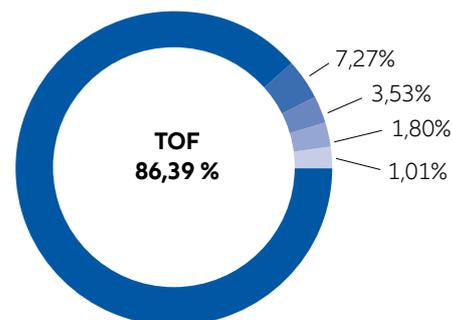
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :

- TOF : 86,39%
- Sous franchise : 7,27%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,80%
- En commercialisation : 3,53%
- En vente : 1,01%



Commentaire de gestion

La baisse du TOF du 1er trimestre 2019 de 89,04% à 86,39% s'explique ponctuellement par le niveau des franchises accordées lors de l'entrée de certains locataires. Le TOF du second trimestre 2019 devrait enregistrer une augmentation du fait de l'échéance prochaine des franchises concernées.



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 2,082 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.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