



CHIFFRES CLÉS

		Au 31/03 2018	Au 30/06 2018
INDICATEURS FINANCIERS	Capitalisation	1 100 858 550 €	1 126 226 640 €
	Nombre d'associés	16770	17094
	Nombre de parts	3 335 935	3 412 808
	Dernier prix acquéreur	330,00	330,00
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	297 €	297 €
	Valeur IFI	281,76 €	281,76 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	89,17%	88,49%
	(TOF) depuis le 1er janvier	89,17%	88,83%
	Nombre de locataires	342	339
	Nombre d'immeubles	142*	140
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	13 277 074 €	26 450 526 €
	Surface totale	318 477	322 992

* dont 5 lots de parkings

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

Madame, Monsieur,

Au premier trimestre 2018, la croissance française ralentit à plus 0,3 % après un rythme trimestriel moyen de 0,6 % en 2017 : sur un an toutefois, la hausse du PIB atteint 2,1 %. Le relâchement observé sur les trois premiers mois de l'année n'est pas propre à la France, il est mondial. D'ailleurs, la contribution du secteur extérieur est quasi-nulle, témoignage de la perte d'élan de la demande de nos partenaires, dont l'Allemagne. Aussi, après l'effet conjugué de ce coup de froid et des grèves déclenchées au printemps, la croissance du PIB français en 2018 sera inférieure à celle enregistrée en 2017 à plus 2,2 %. Le consensus reste optimiste, pas de fin de cycle attendue et les réformes doivent booster la croissance à moyen terme.

UN DÉBUT D'ANNÉE CALME APRÈS LA FRÉNÉSIE DE LA FIN 2017

L'année 2017 aura été marquée par l'excellente performance du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise. Environnement économique porteur, fondamentaux locatifs solides et spread de taux toujours attractif ont porté l'activité. De fait, le quatrième trimestre a atteint un niveau record de 12,4 milliards d'euros, totalisant 26,8 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année, un nouveau record depuis 2007.

Comme attendu, 2018 commence par une certaine accalmie. Mais cette pause technique ne présage pas de la suite de l'activité dans les mois à venir. Plusieurs transactions d'envergure, attendues pour le début d'année, seront finalement bouclées postérieurement. Par ailleurs, un certain nombre d'investisseurs souhaite se mettre en position d'arbitrer, pour tirer parti de la fenêtre de tir actuelle et finaliser la restructuration de leurs portefeuilles.

En effet, le contexte européen demeure incontestablement porteur pour l'investissement immobilier. Paris arrive cette année en tête du classement des villes européennes ciblées par les investisseurs immobiliers internationaux, comme l'attestent les résultats de l'étude de CBRE Investor Intentions Survey. La capitale française confirme ainsi son attractivité, passant devant Madrid, Amsterdam, Francfort et Londres.

La baisse du nombre total de transactions (moins 15 % d'une année sur l'autre) n'a pas pesé sur les résultats du premier semestre 2018, très largement portés par le dynamisme des grandes opérations. Au nombre de 32 (contre 21 au 1er semestre 2017), les transactions supérieures à 100 millions d'euros totalisent 6,9 milliards d'euros, soit 65 % de l'ensemble des montants engagés en France et une hausse de 98 % sur un an. 27 des 32 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été effectuées en région parisienne, où les volumes investis (tous types d'actifs et tous montants confondus) s'élèvent à 8,7 milliards d'euros (plus de 52 % en un an). Les bureaux représentent 25 de ces 27 opérations.

8,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des bureaux depuis le début de 2018, soit 76 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. La hausse des volumes est de 38 % sur un an. Paris intra-muros, où plus de 500 000 m² de bureaux ont d'ores et déjà été loués ou vendus aux utilisateurs depuis janvier, concentre 56 % des sommes investies en bureaux en Ile-de-France ; les montants engagés hors QCA sont également importants. Avec près de 800 millions d'euros au premier semestre 2018, les volumes investis en bureaux en régions affichent une baisse de 27 % sur un an.

En commerces, 1,6 milliard d'euros (15 %) ont été investis au premier semestre, soit 23 % de hausse en un an. Un peu plus d'1 milliard d'euros a été investi sur le marché français de l'immobilier industriel au premier semestre 2018, soit une hausse de 20 % sur un an.

Les Français représentent 55 % des montants investis dans l'Hexagone au premier semestre 2018, en recul par rapport aux 59 % enregistrés il y a un an. Les Allemands arrivent en tête, avec 13 % des volumes investis en France.

D'après Knight Frank, les taux de rendement « prime » restent au plancher (soit entre 3 et 3,25 % à Paris), même si quelques transactions récentes ont montré que de nouvelles baisses étaient ponctuellement possibles pour des actifs de bureaux neufs ou récents, sécurisés par des baux longs, dans de grandes métropoles régionales et en Ile-de-France.

Une remontée plus générale des taux immobiliers ne semble pas devoir se profiler immédiatement.

Votre SCPI a poursuivi sa politique d'investissement.

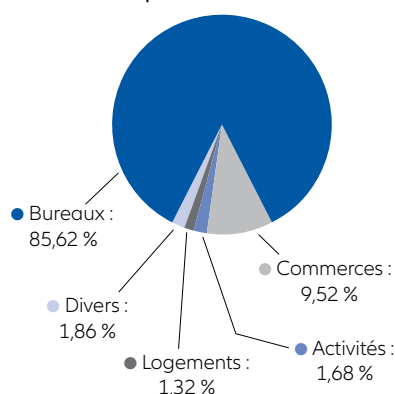
ACTUALITÉ DE VOTRE SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 18 juin 2018, l'ensemble des huit résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98 %.

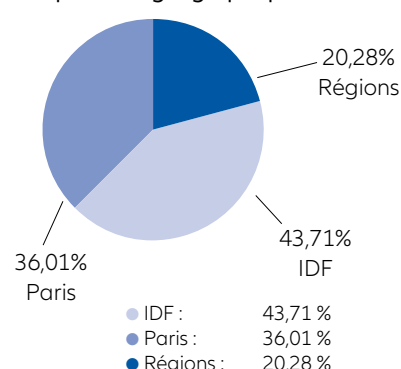


RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06 /2018

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



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 30/06/2018
Capital Social	522 159 624,00 €
Capitalisation*	1 126 226 640,00 €
Nombre de parts	3 412 808
Nombres d'associés	17 094

* sur la base du prix de souscription de 330€/part

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts compensant les retraits	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
2ème trimestre	94 496	17 623	76 873	25 949 649 €
Depuis le 01/01/2018	143 884	35 879	108 005	36 825 657 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 25.949.649 euros. Le prix de souscription est de 330 euros et le prix de retrait est de 297 €.

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.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement *		
1 ^{er} acompte 2018	3,30 €	3,27 €	30/04/2018
2 ^{er} acompte 2018	3,30 €	3,27 €	30/07/2018
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).



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Arbitrages du trimestre

Le 6 avril 2018 a été signée la vente d'un ensemble de bureaux et neuf places de stationnement situé au 15-17 rue Rivay à Levallois Perret. Le prix de vente s'élève à 1.750.000 €.

Le 24 mai 2018 a été signée la vente de 5 lots-volumes vacants situés au 15 rue Lambert à Mulhouse, détenus en indivision. Le prix de vente global s'élève à 500.000 €, la quote part revenant à Allianz Pierre est de 125.000 €.

Acquisitions du trimestre

La SCPI ALLIANZ PIERRE a fait l'acquisition le 28 juin dernier d'un immeuble à usage de bureaux d'une superficie locative de 5 859 m² répartie sur un rez-de-chaussée et 6 étages et 161 emplacements de stationnement, situé 14 place Bassot / 53 rue Baudin à Levallois Perret (92300). Sa construction date de 1992. Cet immeuble est loué à 100 % à 10 locataires.

Le prix d'acquisition de l'immeuble s'élève à la somme de 39 683 450,68 € acte en mains.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 13 173 451,75 € (trimestre précédent : 13,3 millions d'euros)

Principales relocations > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Bureaux	6/8, avenue de la Cristallerie	Sèvres	92310	1	2 890	3 602
Bureaux	70, rue Marius Auphan	Levallois Perret	92300	1	2 000	2 213
Commerce	20, rue Crebillon	Nantes	44000	1	860	2 390
Bureaux	5-13, rue Auger	Pantin	93500	1	1 062	3 522
Bureaux	49, rue de Billancourt	Boulogne Billancourt	92100	1	363	1 597
Bureaux	110, bld de Grenelle	Paris	75015	1	193	193
Bureaux	38, rue des Mathurins	Paris	75008	1	136	403
Bureaux	110 - 112, bld Jean Jaurès	Boulogne Billancourt	92100	1	182	1 073
TOTAL				8	7 686	14 993

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	2/2, Villa Thoreton	Villa Thoreton	75015	En commercialisation	1 584
Bureaux	2, bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	20 bis, rue Lafayette	Paris	75009	Travaux	1 355
Entrepôts	35, rue Danton	Pont Sainte-Marie	10150	Mise en vente	31 192
Bureaux	4, avenue du Marechal Juin	Meudon	92360	Mise en vente	3 730
Bureaux	5/13, rue du Petit Bouillon	Chartres	28000	Mise en vente	3 482

Total sur le trimestre



13 relocations **8 903 m²**
pour un loyer de 2 747 633 €



11 libérations **5 923 m²**
pour un loyer de 1 673 291 €



Nombre total de locataires **339**

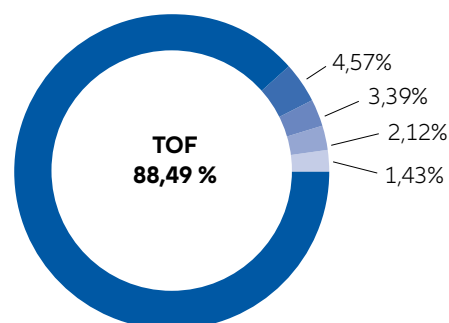
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :

- TOF : 88,49 %
- Sous franchise : 3,39%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,43%
- En Commercialisation : 4,57%
- En vente : 2,12%





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 de 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 1,827 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