

SCPI de bureaux



BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2020

Valable jusqu'au 30/06/2020

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2019	Au 31/03 2020
INDICATEURS FINANCIERS		
Capitalisation	1 399 801 760 €	1 432 370 700 €
Nombre d'associés	20 148	20 542
Nombre de parts	4 117 064	4 212 855
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	-	-
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	286,46 €	286,46 €
INDICATEURS IMMOBILIERS		
(TOF) du trimestre	93,07%	92,13%
(TOF) depuis le 1er janvier	90,43%	92,13%
Nombre de locataires	333	332
Nombre d'immeubles	132	132
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	59 285 780	16 551 216
Surface totale	306 024	306 024

Madame, Monsieur,

Le début de l'année 2020 aura été fortement impacté à la fois par les mouvements de grève et par les premiers effets du COVID-19. Cette épidémie, sans précédent, a été qualifiée par l'Organisation Mondiale de Santé comme étant une « urgence de santé mondiale » le 30 janvier 2020. Cette crise que nous vivons est avant tout une crise sanitaire qui se différencie ainsi par sa nature des crises précédentes. Par conséquent, il est difficile dans ces conditions de se référer à l'histoire pour en tirer des conclusions sur les marchés immobiliers. Néanmoins, des tendances se dessinent et nous pouvons attendre un impact marché plus conséquent sur les biens immobiliers dont la valeur dépend d'un revenu d'exploitation, comme par exemple les hôtels, les restaurants et les commerces par rapport aux autres classes d'actifs immobiliers.

Il convient de rappeler que la stratégie d'investissement de votre SCPI Allianz Pierre est axée essentiellement sur des actifs classiques loués à des locataires sélectionnés pour leur qualité de signature. Votre SCPI se compose à 88% d'immeubles de bureaux situés principalement à Paris et en Ile-de-France, qui représentent actuellement des marchés sains et non sur-offreurs. Rappelons qu'aujourd'hui le taux de vacance en région parisienne est de 5,3% à la fin du mois de mars 2020 et qu'à Paris au sein du Quartier Central des Affaires (QCA) celui-ci s'établit à 1,6%. Notre exposition aux commerces est d'autre part faible et inférieure à 8% et nous n'avons pas d'actifs hôteliers (données au 31/03/2020). Par ailleurs,

- Allianz Pierre n'a pas eu recours au crédit pour acquérir les actifs.

- Aucun locataire ne dépasse 5% des loyers encaissés ainsi la mutualisation du risque est respectée (sans pour autant supprimer le risque locatif) et nous ne sommes pas dépendant d'un secteur d'activité particulier.

- Les immeubles d'Allianz Pierre acquis dans la durée sont particulièrement bien diversifiés.

Nous continuerons à optimiser votre patrimoine au travers des actifs de qualité tant par leur localisation que par la qualité de leurs locataires. Il est en effet d'autant plus important aujourd'hui de ne pas regarder uniquement un immeuble de part sa valeur d'usage ou de destination mais bien de comprendre les futurs besoins de nos locataires afin de valoriser au mieux nos immeubles. Il s'agira de privilégier des actifs core et ceux dont l'activité et la solidité financière des locataires sembleront les plus pérennes. Nous adapterons par ailleurs les charges de travaux de manière rigoureuse en poursuivant nos efforts de labellisations environnementales des immeubles.

S'agissant de nos recettes locatives, les associations et fédérations représentatives des bailleurs ont appelé leurs adhérents à annuler 3 mois de loyers pour les locataires TPE appartenant à l'un des secteurs dont l'activité est interrompue en application des mesures prises par le Gouvernement relatives à la lutte contre la propagation de l'épidémie de Covid 19 (principalement commerces et restaurants). Nous serons attentifs à mettre en œuvre cette mesure dans l'intérêt des associées. Il est clair que ces locataires sont objectivement fragilisés par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'Etat pour couvrir leurs charges fixes. Il y a donc un risque très fort qu'ils ne puissent régler leurs loyers et reprendre leurs activités si ces loyers étaient exigés. Au-delà même de la non-perception desdits loyers, des locaux vides impacteraient notre TOF et la valeur du patrimoine. Nous pourrions être également amenés à consentir pour ceux de nos locataires TPE/PME les plus fragiles des calendriers d'étalement de paiements, voire des franchises supplémentaires, à certains locataires. Nos équipes sont en contact avec chacun des locataires pour étudier au cas par cas les situations et prendre les décisions appropriées dans l'intérêt des associées de la SCPI.

Aussi et compte tenu de cet environnement nous avons toutefois décidé d'adopter une démarche prudente en termes de distribution au titre de l'acompte de ce trimestre.

En dépit de cette crise, nous restons confiants sur l'écosystème solide de l'immobilier et de la pierre papier, dont l'investissement s'envisage sur le long terme et nous mettons en œuvre toutes les actions qui visent à protéger votre patrimoine.

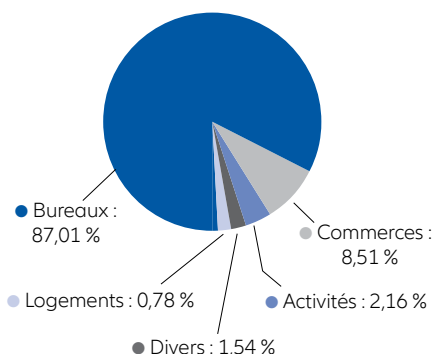
ACTUALITÉS DE LA SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019 se réunira le 22 juin 2020 à 9h30. 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.

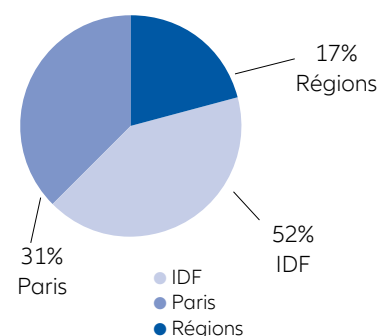


RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2020

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2019

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
3,62%	6,22%	9,95%	10,49%

TDVM 2019

TDVM 2019
4,20%*

* dont 0,29% 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 31/03/2020
Capital Social	644 566 815,00 €
Capitalisation	1 432 370 700,00 €
Nombre de parts	4 212 855
Nombres d'associés	20 542

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
1er trimestre 2020	112 300	16 509	95 791	33 130 246€

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 33 130 246 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**
31/01/2020	-	-	-
28/02/2020	-	-	-
31/03/2020	-	-	-
1 ^{er} trimestre 2020	-	-	-

* 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 2020	3,15€	3,15€	30/04/2020
Total des acomptes 2019	14,28 €	14,22 €	

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%.

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

SCPI de bureaux

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu d'acquisition, ni de cession au premier trimestre 2020.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 16 551 216 € (trimestre précédant : 15,46 millions d'euros)

Principales relocations > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	1	354	2 640
TOTAL				1	354	2 640

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	2 130

Total sur le trimestre



4 relocations **798 m²**
pour un loyer de 152 083 €



7 libérations **1 514 m²**
pour un loyer de 430 033 €



Nombre total de locataires **332**

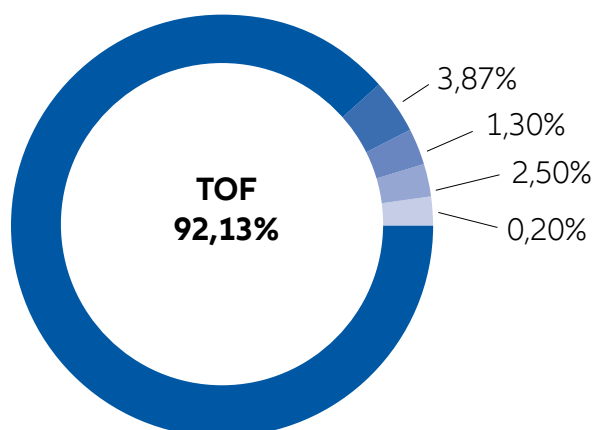
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :

- TOF : 92,13%
- Sous franchise : 3,87%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,30%
- En commercialisation : 2,50%
- En vente : 0,20%





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 2,323 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.

* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

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.

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