



### CHIFFRES CLÉS

|   | Au 30/09 2019   | Au 31/12 2019   |
|---|-----------------|-----------------|
| Capitalisation                          | 1 343 654 500 € | 1 399 801 760 € |
| Nombre d'associés                       | 19 487          | 20 148          |
| Nombre de parts                         | 3 951 925       | 4 117 064       |
| Dernier prix acquéreur                  | 340 €           | 340 €           |
| Recours effet de levier                 | -               | -               |
| Valeur de retrait                       | 306 €           | 306 €           |
| Valeur IFI                              | 281,86 €        | NC*             |
| (TOF) du trimestre                      | 91,04%          | 93,07%          |
| (TOF) depuis le 1er janvier             | 89,54%          | 90,43%          |
| Nombre de locataires                    | 331             | 333             |
| Nombre d'immeubles                      | 135             | 132             |
| Loyers quittancés depuis le 1er janvier | 43 818 596      | 59 285 780      |
| Surface totale                          | 292 565         | 306 076         |

\* Non communiqué - la valeur du 31/12/2019 audité n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.

### 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

Madame, Monsieur,

2019 aura été une année de record avec un total de 25 milliards d'euros investis en France sur le marché des bureaux, ce qui représente un volume d'investissement en hausse de 8% par rapport à 2018 sur la même période.

En dépit d'un contexte mondial chahuté, l'immobilier d'entreprise est resté très dynamique, essentiellement porté par le faible rendement du marché obligataire et par l'afflux de liquidités, conséquences de taux directeurs en baisse.

La bonne tenue du marché locatif avec des loyers orientés à la hausse a porté les investissements en immobilier.

Le volume d'investissement représente 596 transactions soit 13% de moins qu'en 2018 avec néanmoins 24 transactions enregistrées pour un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros et qui représentent 43 % du volume investi.

En ce qui concerne les typologies d'actifs, l'investissement en France s'est essentiellement concentré sur des actifs de bureaux pour 71% du volume investi dont les plus grandes transactions sur ce secteur ont été constatées sur Paris et le Croissant Ouest Parisien. Le commerce totalise quant à lui 16% des volumes investis avec pour principales transactions des actifs parisiens et enfin les actifs industriels (entrepôts et locaux d'activités) représentent 13% du volume investi.

Au global, le montant de l'investissement s'est essentiellement concentré sur le marché de l'Ile-de-France avec 68% des montants engagés, 16% en province et 16% sur des portefeuilles nationaux. L'Ile-de-France tient donc la première place avec une concentration des volumes investis sur le secteur du bureau. Toutefois, l'offre « prime » ne suffit plus à combler la demande des investisseurs qui se repositionnent sur des actifs commerciaux, logistiques ou encore sur des VEFA régionales. Sur cette dernière typologie d'actifs, la grande gagnante est la métropole de Lyon qui concentre le plus grand nombre de VEFA bureau. Il n'est pas à négliger les autres grandes métropoles françaises qui sont aujourd'hui devenues de véritables quartiers d'affaires comparables aux métropoles européennes : La Part Dieu à Lyon, Euraille à Lille ou encore Euromed à Aix-Marseille.

Les investisseurs français, avec un montant d'acquisitions comparable à celui de 2018, voient baisser leur part à 49%, dans la continuité des deux dernières années (respectivement 55% et 63%). Les investisseurs étrangers continuent donc de dynamiser le marché français avec parmi eux les investisseurs asiatiques qui représentent 22% et sont au coude-à-coude avec les investisseurs européens (21%) représentés essentiellement par la Suisse, l'Angleterre et l'Allemagne.

Aujourd'hui, le contexte est favorable à l'investissement en immobilier d'entreprise avec des taux obligataires négatifs et une prime de risque qui est donc toujours assez élevée. De plus, les SCPI continuent de séduire car le choix de placements alternatifs reste assez faible. Affichant un couple rendement / risque beaucoup plus rémunérateur, ce placement mutualisé conserve son attractivité et l'esprit de valeur refuge pour un nombre croissant d'investisseurs.

### APPEL À CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

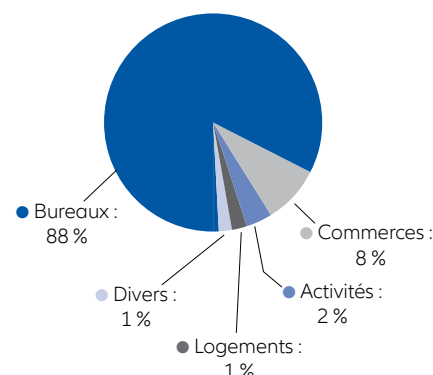
Le mandat des 16 membres du Conseil de Surveillance d'Allianz Pierre arrive à échéance; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui, conformément à l'article 18 des statuts, sont propriétaires d'au moins 80 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2020 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

**Toute l'équipe d'Immovallor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2020.**

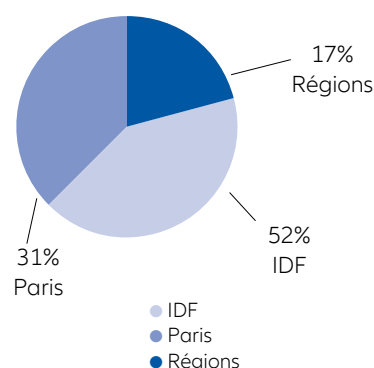


### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



## 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 31/12/2019   |
|--------------------|-----------------|
| Capital Social     | 629 910 792 €   |
| Capitalisation     | 1 399 801 760 € |
| Nombre de parts    | 4 117 064       |
| Nombres d'associés | 20 148          |

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

|                      | Nbr de parts nouvelles | Nbr de parts en retrait | Souscriptions nettes | Capitaux nets collectés |
|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| 4ème trimestre 2019  | 180 275                | 15 136                  | 165 139              | 56 661 884 €            |
| Depuis le 01/01/2019 | 572 087                | 72 682                  | 499 405              | 172 268 888 €           |

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 56 661 884 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** |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|------------------|
| 31/10/2019            | -                         | -                 | -                |
| 29/11/2019            | -                         | -                 | -                |
| 31/12/2019            | -                         | -                 | -                |

\* 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 <sup>er</sup> acompte 2019   | 3,45 €         | 3,44 €         | 30/04/2019        |
| 2 <sup>nd</sup> acompte 2019   | 3,60 €         | 3,60 €         | 31/07/2019        |
| 3 <sup>ème</sup> acompte 2019  | 3,60 €         | 3,57 €         | 31/10/2019        |
| dont 4 <sup>ème</sup> acompte 2019<br>dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,99€)** | 3,63 €         | 3,61 €         | 31/01/2020        |
| <b>Total des acomptes 2019</b>   | <b>14,28 €</b> | <b>14,22 €</b> |                   |
| <b>Total des acomptes 2018</b>   | <b>14,19 €</b> | <b>14,15 €</b> |                   |

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%.

\*\* Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents le 31/12/2019 indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription.

 Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovvalor.fr](http://www.immovvalor.fr)

## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

#### Acquisition du trimestre

Le 29 novembre 2019, la SCPI ALLIANZ PIERRE a acquis l'ensemble immobilier à usage de bureaux d'une surface totale utile locative de 20 181 m<sup>2</sup> avec 493 parkings, situé 11/19 rue de la Vanne à MONTROUGE (92120). Cet immeuble est aujourd'hui loué en totalité à 10 locataires. Le prix d'acquisition acte en mains est de 117 586 000 €.

#### Arbitrages du trimestre

Le 04 octobre 2019 a été signée la vente de plusieurs lots de copropriété à usage de bureaux et de stationnement, situés au 4-8 avenue du Maréchal Juin, à MEUDON. Le prix de vente s'élève à 3 260 000 € net vendeur.

Le 28 novembre 2019 a été signée la vente d'un bâtiment de bureaux avec parkings extérieurs et d'une parcelle à usage de parkings situés respectivement rue du petit Bouillon et rue des Fileurs à CHARTRES. Le prix de vente s'élève à 1 600 000 € net vendeur.

Le 20 décembre 2019 a été signée la vente par l'indivision ALLIANZ PIERRE (50%, chef de file de l'indivision) et PLACEMENT PIERRE (50%) d'un immeuble de bureaux situé au 31-33 rue de Neuilly à CLICHY. Le prix de vente s'élève à 3 000 000 € net vendeur soit 1 500 000 € pour la quote part d'ALLIANZ PIERRE.

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 467 184 € (trimestre précédent : 15 millions d'euros)

#### Principales relocations > 50 k€ de loyer annuel

| Typologie    | Adresse                 | Ville    | CP    | Nombre   | Surface (m <sup>2</sup> ) | Surface totale (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|-------------------------|----------|-------|----------|---------------------------|----------------------------------|
| Bureaux      | 49, Rue de Billancourt  | Boulogne | 92100 | 1        | 166                       | 1 597                            |
| Bureaux      | 2/2 Bis, Villa Thoreton | Paris    | 75015 | 1        | 1 584                     | 1 584                            |
| Bureaux      | 25, Rue du Louvre       | Paris    | 75001 | 1        | 118                       | 1 673                            |
| Bureaux      | 2/14, Rue Ferrus        | Paris    | 75014 | 1        | 2 024                     | 2 024                            |
| <b>TOTAL</b> |                         |          |       | <b>4</b> | <b>3 892</b>              | <b>6 878</b>                     |

#### Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

| Typologie | Adresse                  | Ville      | CP    | Etat                 | Surface (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|--------------------------|------------|-------|----------------------|---------------------------|
| Bureaux   | 78/80, Boulevard Ney     | Paris      | 75018 | En travaux           | 649                       |
| Bureaux   | 2, Bd Georges Clemenceau | Courbevoie | 92400 | En travaux           | 1 972                     |
| Bureaux   | ZAC de Saint-Martin      | Toulouse   | 31300 | En commercialisation | 1 659                     |
| Commerce  | 20, Rue Crébillon        | Nantes     | 44000 | En commercialisation | 764                       |

#### Total sur le trimestre



7 relocations **4 170 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 1 647 067 €



16 libérations **1 536 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 477 489 €



Nombre total de locataires **333**

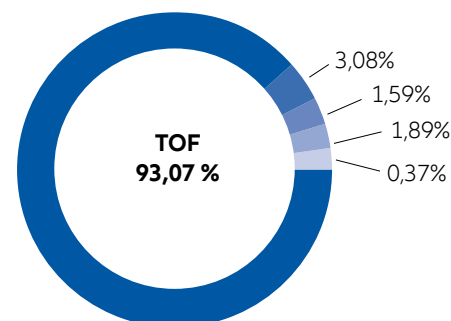
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

#### Locaux occupés :

- TOF : 93,07%
- Sous franchise : 1,89%

#### Locaux vacants :

- En travaux : 1,59%
- En commercialisation : 3,08%
- En vente : 0,37%




**ACTUALITÉ DE LA SCPI :**

Chers associés,

Le Règlement Général de l'AMF a fait évoluer les exigences en matière de communication réglementaire aux associés de SCPI. Il prévoit notamment :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information qui peut au choix de la société de gestion être trimestriel ou semestriel,
- une diffusion du bulletin d'information aux associés qui peut désormais être en format digital (et non plus obligatoirement au format papier).

IMMOVALOR GESTION a décidé de continuer d'établir un bulletin d'information trimestriel pour ALLIANZ PIERRE et de favoriser sa diffusion en version digitale dès 2020. Ainsi, à compter du bulletin du 1er trimestre 2020, le bulletin d'information d'ALLIANZ PIERRE sera disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : <https://www.immovalor.fr/scpi/scpi-de-bureau/allianz-pierre/> Télécharger le bulletin trimestriel.

Pour les associés ayant renseigné leurs coordonnées téléphoniques dans leur espace personnel, la société de gestion pourra leur adresser un sms pour les informer de la publication du bulletin d'information sur le site internet.

Afin de faciliter la mise en place de ces évolutions, la société de gestion prendra toutefois l'initiative pour 2020 d'adresser un exemplaire papier pour le bulletin du 2ème trimestre et du 4ème trimestre 2020.

**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](http://www.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](http://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](http://www.immovalor.fr)  
 Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.f](mailto: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](http://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