

## SCPI de bureaux



BULLETIN TRIMESTRIEL

2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2020

Valable jusqu'au 30/09/2020

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2020	Au 30/06 2020
Capitalisation	1 432 370 700 €	1 450 104 080
Nombre d'associés	20 542	20 780
Nombre de parts	4 212 855	4 265 012
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	286,46 €	286,46 €
(TOF) du trimestre	92.13%	93.09%
(TOF) depuis le 1er janvier	92.13%	92.61%
Nombre de locataires	332	323
Nombre d'immeubles	132	132
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	16 551 216	32 550 826
Surface totale	306 024	306 024

Madame, Monsieur,

L'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) vient de faire paraître une étude qui analyse les comportements des placements sur 10, 20 et 40 ans qui conclue que l'immobilier, direct comme indirect, est le placement qui offre le meilleur compromis entre "performance robuste" et "volatilité maîtrisée".

Pour l'institut, l'immobilier est aussi le placement qui a montré la meilleure capacité de résilience face aux chocs économiques et financiers.

Sur 10 ans, ce sont les foncières qui ont le taux de rentabilité interne (TRI) le plus élevé : 7,8 %, juste devant les actions (7,4 %), le logement à Paris (7,1 %), les OPCI (6,7 %), l'assurance-vie et les SCPI (5,3 %). En-dessous du tableau, on trouve le Livret A et les sicav monétaires (2,9 % chacun), au-dessus d'une inflation à 1,6 %. Sur 30 ans, le duo de tête ne change pas : on retrouve les foncières (9,1 %) et les actions (8,5 %), devant la logistique en France (8,1 %), le logement parisien, les commerces et bureaux français, autour des 7 %.

Sur quarante ans en revanche, les actions affichent un meilleur rendement, mais une volatilité beaucoup plus forte. Quant à l'immobilier, l'IEIF rappelle que l'immobilier acquis en direct est moins volatil que l'immobilier coté.

S'agissant des effets de la crise sanitaire, l'institut considère que la pierre continuera d'être perçue comme une valeur refuge. Néanmoins, au long terme une nouvelle tendance de fond se dégage : la sélection des actifs immobiliers risque d'être plus stricte, notamment sur « la qualité de l'actif mais également celle du locataire », nuance l'IEIF.

Dans le même temps la question de la valorisation des actifs est posée.

Pendant la crise sanitaire, les soutiens monétaires et fiscaux ont été très importants, ce qui est essentiel pour l'économie en général et pour l'immobilier en particulier.

Il est à noter que la prime de risque immobilier c'est à dire le taux de capitalisation des bureaux par rapport au taux à 10 ans français est toujours proche de 4%, soit un niveau élevé de prime de risque, ce qui est positif.

Après un coup d'arrêt en mars, les transactions ont repris sans voir de véritable décote.

En termes de chiffres, les volumes investis sur le premier semestre 2020 s'élèvent à 11 milliards d'euros ce qui représente une baisse de 15% sur une année. Néanmoins, ce volume d'investissement reste supérieur de 29% à la moyenne des dix dernières années et ce grâce à un premier trimestre record comme énoncé plus haut. Le second trimestre a quant à lui été beaucoup plus timide avec uniquement 4,2 milliards d'euros investis soit une chute de 38% par rapport au trimestre précédent et de 48% par rapport au second trimestre 2019.

Le secteur privilégié des investissements à savoir la région parisienne a beaucoup souffert avec un volume d'investissement de 7,8 Mds € sur le 1er semestre 2020, toutes tailles d'opérations confondues, contre 10,2 Mds € au 1er semestre 2019 (- 24 %). En revanche, les volumes augmentent de 18 % en province, gonflés par d'importantes cessions de plateformes logistiques au 1er trimestre.

S'agissant de l'activité locative, le thème mis en avant par tous les médias est l'impact du télétravail sur l'activité de bureaux. Il est certain que beaucoup d'entreprises en particulier dans le secteur tertiaire ont fonctionné à 80/90% pendant le confinement grâce au télétravail. Cependant la crise a mise en évidence le besoin de socialisation et d'échanges dans le fonctionnement des entreprises ce qui rend relatif cet impact.

En réalité le point d'attention doit fixer sur l'ampleur de la récession économique et les risques de défaillances des entreprises.

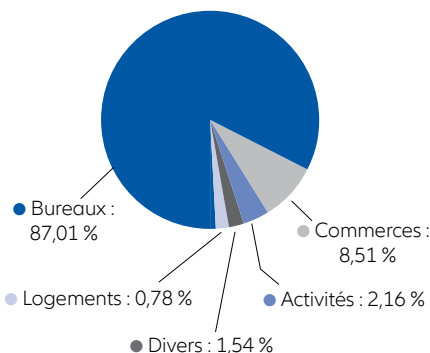
C'est la raison pour laquelle nous avons complétée la connaissance financière qui se faisait à l'entrée en relation par un suivi financier avec l'aide d'Altarea, spécialiste de l'information économique.

Ainsi au 1<sup>er</sup> juin, 76% des locataires de votre SCPI ne présentent qu'un risque faible de défaut.

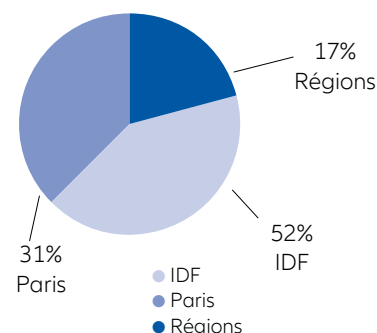
Tout au long de la période nos équipes des gestion locatives ont maintenue une grande proximité avec nos locataires ce qui permis de suivre de manière hebdomadaire le rythme des encaissements et de proposer des plans de paiement de loyers adaptés à la situation de chaque locataire. Au 2<sup>nd</sup> trimestre, le taux d'encaissement des loyers est de 87%.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

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)

	30/06/2020
Capital Social	652 546 836,00 €
Capitalisation	1 450 104 080,00 €
Nombre de parts	4 265 012
Nombres d'associés	20 780

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
2ème trimestre 2020	70 097	17 940	52 157	18 343 340,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 18 343 340 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**
30/04/2020	-	-	-
29/05/2020	-	-	-
30/06/2020	-	-	-
2 <sup>nd</sup> 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 <sup>er</sup> acompte 2020	3,15 €	3,15 €	30/04/2020
2 <sup>ème</sup> acompte 2020	3,15 €	3,14 €	30/07/2020
<b>Total des acomptes 2019</b>	<b>14,28 €</b>	<b>14,22 €</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%.

 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

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

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 15 999 610 € (trimestre précédant : 16,55 millions d'euros)

## Principales relocations &gt; 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Bureaux	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	1	231	1 191
Bureaux	3, Impasse Rudolf Diesel	Mérignac	33700	1	1 098	2 092

## Principaux locaux vacants &gt; 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m <sup>2</sup> )
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	2 557

## Total sur le trimestre



3 relocations **2 122 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 351 840 €



12 libérations **2 846 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 760 743 €



Nombre total de locataires **323**

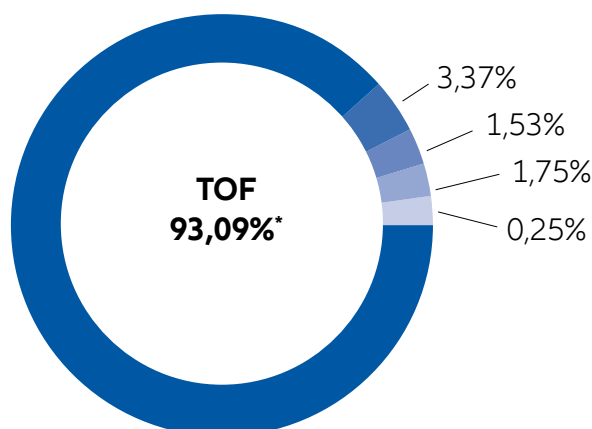
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

## Locaux occupés :

- TOF : 93,09%
- Sous franchise : 1,75%

## Locaux vacants :

- En travaux : 1,53%
- En commercialisation : 3,37%
- En vente : 0,25%



\* Impact sur réductions de loyers pour Covid de -0,43% soit un taux brut de 93,52%.



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue sur deuxième convocation le 29 juin 2020, l'ensemble des 14 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 85 %. Les membres du conseil de surveillance ont été réélus : Sté. AXA FRANCE VIE, SCI FINANCIERE ROMMAN, Mme/Mr Michel BONNEAU, Catherine CIBOIT, SCI EGOINE, Emmanuel HEBERT, Marc MESSIER, Sté ALLIANZ VIE, Alain PIQUEMAL, Bernard PFEIFFER, Jean Pierre BARBELIN, Stanislas DE NOBLET LA CLAYETTE, Mme/Mr Patrick DARD, Alain POUCH, Christian BOUTHIE, Marcel DEHOUX.

## 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](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.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)

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 Quattrhomme  
 Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés