



CHIFFRES CLÉS

		Au 30/06 2019	Au 30/09 2019
INDICATEURS FINANCIERS	Capitalisation	1 295 831 800 €	1 343 654 500 €
	Nombre d'associés	18 855	19 487
	Nombre de parts	3 811 270	3 951 925
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	-	-
	Valeur de retrait	306 €	306 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	Valeur IFI	281,86 €	281,86 €
	(TOF) du trimestre	91,10%	91,04%
	(TOF) depuis le 1er janvier	88,77%	89,54%
	Nombre de locataires	332	331
	Nombre d'immeubles	135	135
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	28 775 996	43 818 596
	m ² Surface totale	294 865	292 565

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

Madame, Monsieur,

Le phénomène du coworking prend de plus en plus d'ampleur sur le marché immobilier de bureaux en France. Cette tendance met en lumière de nouveaux modes de consommation des espaces de lieux de travail et le poids que cette offre pourrait prendre à l'avenir sur le marché tertiaire. Pour le moment, le constat est sans appel avec un volume de m² loués qui a plus que doublé depuis 2 ans. En 2016, les espaces de coworking représentaient 40 000 m² de bureaux contre 90 000 m² en 2017 et plus de 100 000 m² à la fin du 3^{ème} trimestre 2018.

Les raisons de ce succès ? Des espaces de travail qui permettent de rompre avec l'isolement et de travailler sur un mode communautaire, au sein d'espaces au design travaillé bénéficiant d'une excellente localisation. A cela s'ajoute une palette complète de services gratuits, le tout pour une durée d'engagement réduite. En plus de répondre au besoin accru de flexibilité immobilière des entreprises, le coworking propose des lieux de travail évolutifs pour s'adapter aux transformations de la société et aux nouvelles façons de travailler.

A l'origine, ces espaces étaient destinés aux travailleurs freelances ou aux très petites structures. L'essor récent du coworking voit l'arrivée de nouveaux acteurs structurés qui ouvrent des espaces de plus grande taille destinés aussi bien à des travailleurs indépendants qu'à des salariés de petites, moyennes ou grandes entreprises. Le marché du coworking part donc à la conquête des quartiers d'affaires plus matures et reconnus auprès des acteurs habituels du marché de bureaux. Paris concentre ainsi 71 % des volumes pris à bail depuis 2015, dont une part prépondérante à Paris QCA (39%).

Flexibilité, rationalisation et réduction des coûts sont donc les nouvelles préoccupations des directions immobilières de grands groupes. Les espaces de coworking sont entre autres une réponse à ces nouveaux besoins et il apparaît judicieux de s'intéresser de près à ce modèle qui permet une création de valeur potentielle à l'immeuble en raison des aménagements qui y sont attachés. Néanmoins il convient de rester vigilant sur la capacité du coworker à tenir ses engagements sur la durée du bail. Votre SCPI possède quant à elle 3 immeubles de bureaux entièrement loués à des coworkers dont WeWork qui a pris à bail en décembre 2018 l'immeuble situé au 20bis rue Lafayette dans le 9^{ème} arrondissement de Paris sur environ 3000 m² pour une durée ferme de 12 ans (détenu en indivision avec AEW).

Ce phénomène est également porté par des évolutions démographiques et sociétales avec un nombre de postes à temps partiel, contractuels et indépendants qui a fortement augmenté ces dernières années. En vue de stimuler la croissance économique, le gouvernement soutient et finance de plus en plus de start-up et PME dont les travailleurs recherchent avant tout la flexibilité en termes d'espaces de travail et de durée d'occupation des lieux. Les espaces de coworking vont en effet leur permettre de mieux s'adapter en fonction de l'évolution de leur activité.

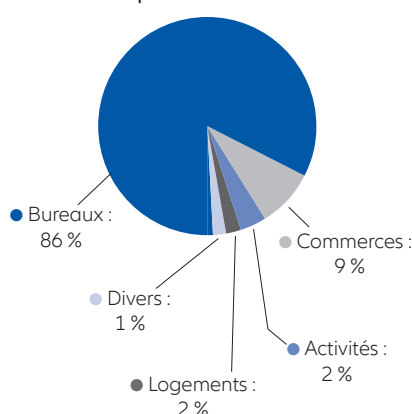
ACTUALITÉ DE LA SCPI :

Allianz Pierre a été distinguée par une récompense dans la catégorie SCPI de bureaux, à l'occasion de la remise des Victoires des SCPI décernées par le journal le Particulier.

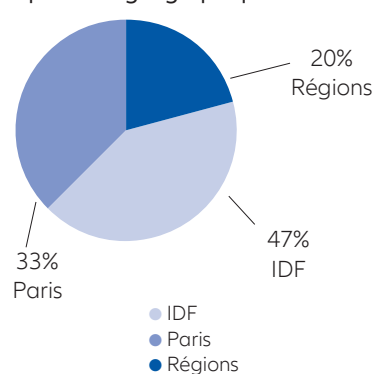


RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2019

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 30/09/2019
Capital Social	604 644 525,00 €
Capitalisation	1 343 654 500,00 €
Nombre de parts	3 951 925
Nombres d'associés	19 487

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
3ème trimestre 2019	170 791	30 136	140 655	48 847 324,00 €
Depuis le 01/01/2019	391 812	57 546	334 266	115 607 004,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 48 847 324 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**
31/07/2019	-	-	-
30/08/2019	-	-	-
30/09/2019	-	-	-
3ème trimestre 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 ^{er} acompte 2019	3,45 €	3,44 €	30/04/2019
2 nd acompte 2019	3,60 €	3,60 €	31/07/2019
3 ^{ème} acompte 2019	3,60 €	3,57 €	31/10/2019
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%.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Arbitrages du trimestre

Le 26 septembre 2019 a été signée la vente d'un lot de copropriété à usage de bureaux et de stationnement situé 3 avenue Hoche et 59 rue de Courcelles, à Paris. Le prix de vente s'élève à 35 821 000 € net vendeur.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 042 600 € (trimestre précédent : 14,9 millions d'euros)

Principales relocations > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	9 Bis, Rue Delerue	Montrouge	92120	1	250	1 051
TOTAL				1	250	1 051

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	2/14, Rue Ferrus	Paris	75014	En travaux	2 024
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	2/2 Bis, Villa Thoréton	Paris	75015	En travaux	1 584
Bureaux	4/8, Avenue du Maréchal Juin	Meudon-La-Forêt	92360	En vente	3 730
Bureaux	5/13, Rue du Petit Bouillon	Chartres	28000	En vente	3 482
Commerce	20, Rue Crébillon	Nantes	44000	En commercialisation	764
Bureaux	78/80 Boulevard Ney	Paris	75018	En travaux	649

Total sur le trimestre



6 relocations **2 905 m²**
pour un loyer de 834 328 €



7 libérations **5 490 m²**
pour un loyer de 1 689 760 €



Nombre total de locataires **331**

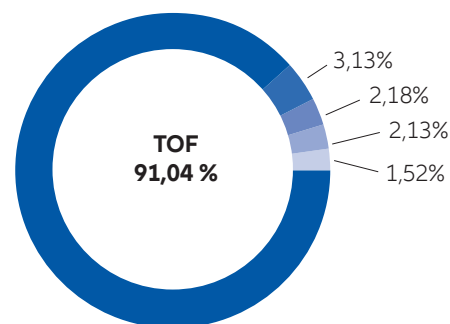
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

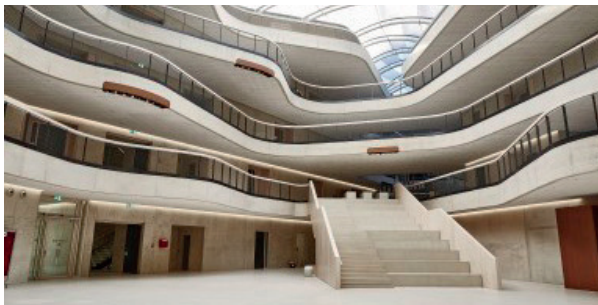
Locaux occupés :

- TOF : 91,04%
- Sous franchise : 2,13%

Locaux vacants :

- En travaux : 3,13%
- En commercialisation : 2,18%
- En vente : 1,52%





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 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

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