



CHIFFRES CLÉS

		Au 30/06 2020	Au 30/09 2020
INDICATEURS FINANCIERS	Capitalisation	1 450 104 080	1 476 367 720
	Nombre d'associés	20 780	21 172
	Nombre de parts	4 265 012	4 342 258
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	286,46 €	286,46 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	93.09%	92.07%
	(TOF) depuis le 1er janvier	92.61%	92.03%
	Nombre de locataires	323	319
	Nombre d'immeubles	132	130
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	32 550 826	48 652 654
	Surface totale	306 024	304 032

Madame, Monsieur,

La crise liée à l'épidémie de COVID-19 a eu des impacts sur des pans entiers de l'économie française et mondiale. Preuve en est, le Produit Intérieur Brut en France a chuté de -13,8% sur le second trimestre et son estimation annuelle serait de -9% (selon l'INSEE).

Les locataires d'Allianz Pierre, plus de 330 entreprises, petites ou grandes, ont été confrontées à cette crise, certaines rencontrant des difficultés de trésorerie en raison de l'arrêt de l'activité. Notre équipe de gestion s'est mobilisée dès le premier jour du confinement afin de dialoguer avec chacun de nos locataires pour trouver les meilleures solutions pour traverser cette période.

Concrètement, en tant que bailleur responsable, nous avons accordé quelques étalements de loyers et des abandons de loyer représentant moins de 3% de la masse locative du 2e trimestre pour les très petites entreprises*.

Notre taux d'encaissement de loyer reste très correct sur le T2 (92 %), celui du T3 est de 89 % à ce jour donc proche de la normale.

Nous avons également mis en place comme précédemment indiqué un baromètre trimestriel en partenariat avec Data ALTARES permettant de mesurer la santé financière de nos locataires.

Ainsi, à fin septembre, plus de 84,4% d'entre eux ressortent avec un risque faible voire nul de défaut à 12 mois.

Il convient de rester très prudent sur les conséquences de cette crise sanitaire sur le tissu économique français à moyen terme, et qui impactera nécessairement notre activité du fait de la renégociation de baux (impact du télétravail), du départ de locataires fragilisés par la crise et d'une possible pression à la baisse du niveau des loyers.

Nous continuerons à maintenir notre proximité avec nos locataires afin de fidéliser au mieux nos relations et faire les efforts qui pourraient être nécessaires pour relouer les locaux vacants.

Néanmoins, nous restons persuadés que les fondamentaux d'Allianz Pierre sont bons :

- Une sectorisation orientée bureaux sur l'Ile de France (là où le taux de vacance est le plus bas), peu de commerces et pas d'hôtellerie
- Pas d'endettement de la SCPI
- Des locataires sélectionnés (sur des critères financiers) et diversifiés (pas de locataire qui dépasse 5% de la totalité des loyers) et pas d'interdépendance à un secteur d'activité spécifique
- Une capacité d'investissement forte grâce à une collecte soutenue

La prudence de notre gestion nous a conduit à réduire les acomptes des trimestres 1 et 2. L'acompte du 3^{ème} trimestre est en progression à 3,45€ par part.

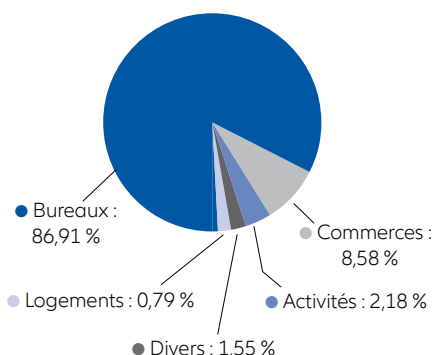
Nous poursuivons par ailleurs notre politique d'investissement et d'arbitrage. Le plan d'arbitrage étant conforme au calendrier que nous nous étions fixés pour cet exercice.

*une microentreprise est une entreprise dont l'effectif est inférieur à 10 personnes et dont le chiffre d'affaires ou le total du bilan annuel n'excède pas 2 millions d'euros ; une PME est une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total de bilan n'excède pas 43 millions d'euros (définition des entreprises par le décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008)

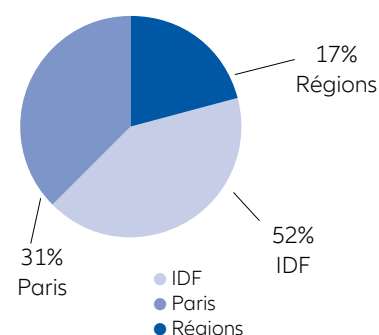


RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2020

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 social maximum : 1 000 000 000 € soit 6 535 948 parts à 153 € par part suite à l'assemblée générale du 29/06/2020).

	30/09/2020
Capital Social	664 365 474,00 €
Capitalisation	1 476 367 720,00 €
Nombre de parts	4 342 258
Nombres d'associés	21 172

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
3ème trimestre 2020	110 293	33 018	77 275	27 396 112,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 27 396 112 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**
31/07/2020		-	-
31/08/2020		-	-
30/09/2020		-	-
3ème 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
2 ^{ème} acompte 2020	3,15 €	3,14 €	30/07/2020
3 ^{ème} acompte 2020	3,45 €	3,43 €	30/10/2020
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.immovallor.fr

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

Il n'y a pas eu d'acquisition au troisième trimestre 2020.

ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Le 22 septembre 2020 a été signé la vente d'un ensemble de lots de bureaux, archives et de parkings situés au 38-40 Bd Henri Sellier à SURESNES. Le prix de vente s'élève à 3 680 000€ net vendeur.

Le 29 septembre 2020 a été signé la vente de biens à usage de bureaux situés au 19-21 et 21A rue Valette, à PARIS. Le prix de vente s'élève à 7 050 000€ net vendeur.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 16 101 828 € (trimestre précédant : 15,99 millions d'euros)

[Principales relocations > 50 k€ de loyer annuel](#)

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	38, Rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	1	294	1 891
Bureaux	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	1	302	1 924

[Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre](#)

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	78-80, Boulevard Ney	Paris	75018	En commercialisation	626
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 166

[Total sur le trimestre](#)



3 relocations **701 m²**
pour un loyer de 302 320€



8 libérations **3 806 m²**
pour un loyer de 875 391€



Nombre total de locataires **319**

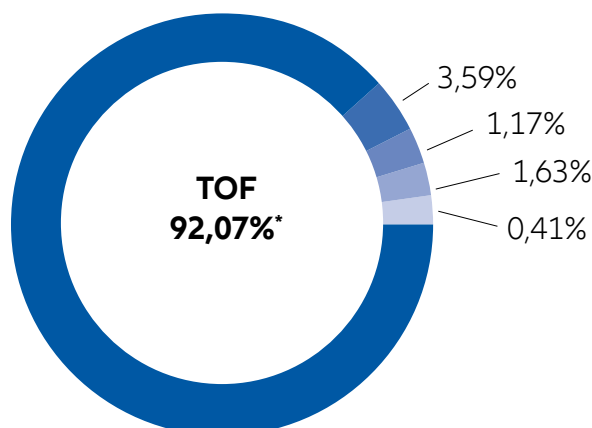
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :

- TOF : 92,07%
- Sous franchise : 1,63%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,17%
- En commercialisation : 3,59%
- En vente : 0,41%
- Covid : 1,12%



La vacance financière est impactée de -1,12% concernant des réductions de loyer suite au COVID-19



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.

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 Quattrhomme
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés