



### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2020	Au 31/12 2020
Capitalisation	1 476 367 720	1 497 510 280
Nombre d'associés	21 172	21 546
Nombre de parts	4 342 258	4 404 442
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	286,46 €	Non disponible
(TOF) du trimestre	92.07%	91.80%
(TOF) depuis le 1er janvier	92.03%	92.03%
Nombre de locataires	319	347
Nombre d'immeubles	130	129
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	48 652 654	64 947 962
Surface totale	304 032	302 729

Madame, Monsieur,

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire du Covid-19 qui a touché de plein fouet la France et le monde, nous plongeant ainsi dans une crise sanitaire et économique sans précédent.

Cette année, les perspectives économiques se sont nettement dégradées et l'issue de cette crise reste encore incertaine, malgré le début de la campagne de vaccination. Les différents plans de sauvetage mis en place par le gouvernement et par la BCE nous amènent néanmoins à rester positifs quant au scénario de reprise économique post crise. Revenons sur les principaux indicateurs économiques permettant de faire une corrélation entre climat des affaires, PIB et demande placée et ainsi d'analyser le marché immobilier tertiaire :

A fin 2020, le PIB devrait être en recul de 9 %. Le climat des affaires qui était remonté à 90 points en août est retombé à 79 points en novembre du fait du 2<sup>ème</sup> confinement. Le taux de chômage, quant à lui, grimpe à 9% au 3T2020 avec une concentration de la perte d'emploi en IDF. En effet, à fin 2020, 20.000 emplois auraient été perdus par les grandes entreprises et essentiellement dans Paris et l'ouest Parisien, ce qui peut expliquer certaines tendances de marché. Enfin, l'environnement des taux reste favorable à l'immobilier.

En 2020, le marché immobilier tertiaire s'est montré plutôt résilient. Au total ce sont 17 milliards d'euros qui ont été investis en France au 3T2020 (vs 22 au 3T2019), marqué par un 2<sup>ème</sup> trimestre ralenti par le confinement rendant la réalisation des transactions difficiles et une fin d'année plus dynamique totalisant un peu plus de 5 milliards d'euros. Le recul de l'activité s'explique par une baisse du nombre de transactions, notamment celles dont le ticket unitaire dépasse les 300 millions d'euros. La baisse de l'activité a été plus marquée en IDF alors qu'elle est en hausse hors IDF. En effet, les régions totalisent 30% du volume total investi tiré par les portefeuilles commerces et logistique. A Paris, la zone Paris Centre Ouest (PCO) reste très prisée par les Investisseurs, totalisant 22% des volumes transactionnés. La 1<sup>ère</sup> Couronne affiche également un résultat en hausse cumulant près d'1/3 des volumes. La Défense est quant à elle à l'arrêt en termes de transaction.

S'agissant du marché locatif, la quasi-totalité des zones géographiques d'IDF affiche un recul de son activité locative. Le ralentissement de la demande placée a un effet mécanique sur le taux de vacance qui passe ainsi de 5% à 5,9% en IDF au 3T2020. Le marché parisien n'échappe pas à la tendance francilienne. En effet, le nombre de transactions locatives est en recul de 54% par rapport à l'année précédente. Cette tendance appelle donc à la prudence quant aux valeurs locatives de marché.

Dans ce contexte, nous avons continué à accompagner nos locataires en particulier dans le cadre du dispositif de solidarité mis en œuvre par les pouvoirs publics ouvrant droit à crédit d'impôt pour les abandons de loyers hors charges dus au titre du mois de novembre.

Notre taux d'encaissement pour le 4<sup>ème</sup> trimestre est de 92%.

Enfin le baromètre trimestriel mis en place en partenariat avec Data ALTARES permettant de mesurer la santé financière de nos locataires fait ressortir un taux de 85,6% pour nos locataires présentant un risque faible voire nul de défaut à 12 mois.

Toute l'équipe d'Immovvalor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2021.

### Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2020

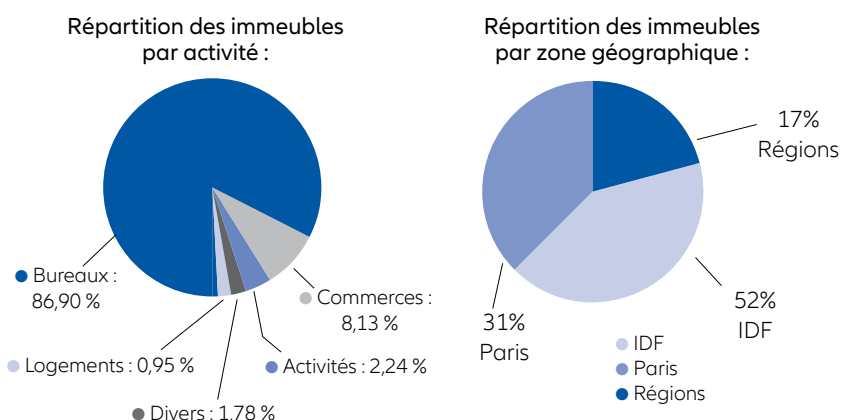
TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
3,58%	4,95%	9,26%	9,28%

### TDVM 2020

TDVM 2020
4,04%*

\* dont 0,11% de réserve de plus-value distribué et dont 0,04% de report à nouveau distribué.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2020



## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

(capital maximum autorisé : 1, 000,000,000 € soit 6,535,948 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 24-06-2016).

	31/12/2020
Capital Social	673 879 626,00 €
Capitalisation	1 497 510 280,00 €
Nombre de parts	4 404 442
Nombres d'associés	21 546

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
4ème trimestre 2020	95 231	33 047	62 184	22 266 158,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 22 266 158 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**
30/10/2020		-	-
30/11/2020		-	-
31/12/2020		-	-
4ème 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
3 <sup>ème</sup> acompte 2020	3,45 €	3,43 €	30/10/2020
4 <sup>ème</sup> acompte 2020 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,39 €)**	3,99 €	3,98 €	30/01/2021
<b>Total des acomptes 2020</b>	<b>13,74 €</b>	<b>13,70 €</b>	
<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%.

\*\* Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents le 31/12/2020 indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1er jour du 5ème 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

#### ACQUISITIONS

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

#### ARBITRAGE DU TRIMESTRE

Le 23 décembre 2020 a été signé la vente d'un hôtel particulier à usage de bureaux situé au 5 rue Cernuschi, à PARIS. Le prix de vente s'élève à 5 000 000€ net vendeur.

#### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 16 295 306 € (trimestre précédent : 16,4 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	78-80, Boulevard Ney	Paris	75018	1	610	9 336
Bureaux	20, Quater Rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	1	182	2 114

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m <sup>2</sup> )
Bureaux	16, Rue Anatole France	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	787
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 747
Bureaux	130/138, Rue de Silly	Boulogne	92100	En commercialisation	484
Bureaux	20, Rue de Crébillon	Nantes	44000	En commercialisation	771

[Total sur le trimestre](#)



3 relocations **960 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 249 150€



9 libérations **3 273 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 1 048 847€



Nombre total de locataires **347**

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

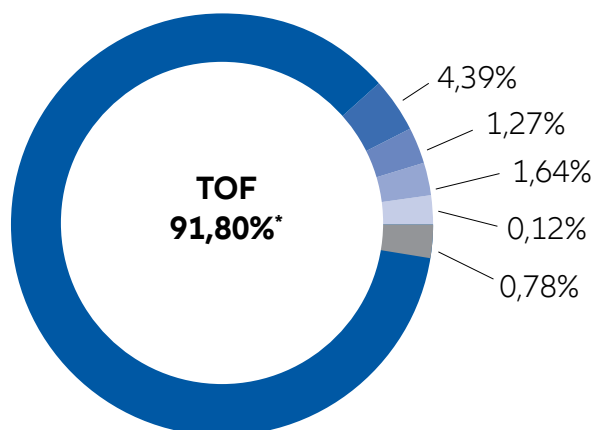
Locaux occupés :

- TOF : 91,80%
- Sous franchise : 1,64%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,27%
- En commercialisation : 4,39%
- En vente : 0,12%

- Covid : 0,78%



La vacance financière est impactée de -0,78% 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.

\* 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 Quatrhomme  
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication  
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés