



CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2019	Au 31/12 2019
INDICATEURS FINANCIERS		
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*
INDICATEURS IMMOBILIERS		
(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, Euralille 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.

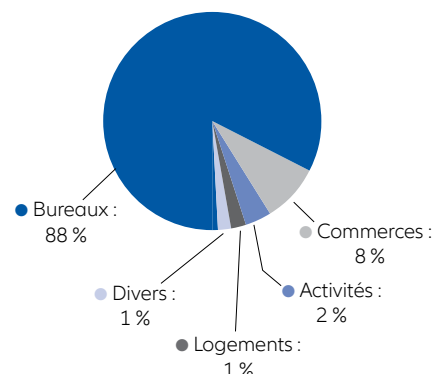
APPEL À CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

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.

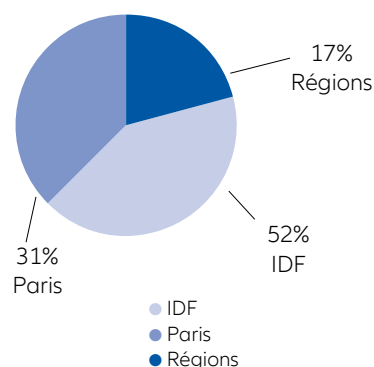
Toute l'équipe d'Immovallor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2020.

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 ^{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
dont 4 ^{ème} acompte 2019 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,99€)**	3,63 €	3,61 €	31/01/2020
Total des acomptes 2019	14,28 €	14,22 €	
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%.

** 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 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription.

 Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site 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 m² 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 ²)	Surface totale (m ²)
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
TOTAL				4	3 892	6 878

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
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 m²**
pour un loyer de 1 647 067 €



16 libérations **1 536 m²**
pour un loyer de 477 489 €



Nombre total de locataires **333**

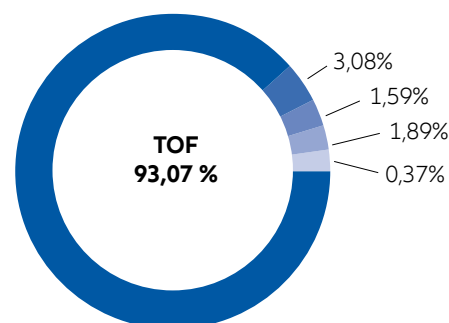
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

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 :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- 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

TDVM :

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :

- 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),
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr
Vous pouvez nous contacter par mail 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

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