Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Visa AMF n° 12-06 délivré le 30/03/2012



BULLETIN TRIMESTRIEL

1ER TRIMESTRE 2023

Valable jusqu'au 30/06/2023

CHIFFRES CLÉS

		Au 31/12 2022	Au 31/03 2023
	Capitalisation	1 693 867 080	1 711 417 540
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	24 011	24 246
	Nombre de parts	4 981 962	5 033 581
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	275,54 €	275,54 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	88,05%	87,89%
	(TOF) depuis le 1er janvier	87,48%	87,89%
	Nombre de locataires	330	325
	Nombre d'immeubles	123	124
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	61 971 727	16 453 984
	Surface totale	300 401	303 101

Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2022

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2,84%	4,09%	7,66%	9,76%

Taux de distribution 2022
4,01*

** dont 0,81 % de prélèvement sur réserve de plus-value distribuée et dont 0,28 % de report à nouveau*

Madame, Monsieur,

L'année 2023 débute avec un ralentissement du marché de l'investissement d'immobilier d'entreprises, dans la lignée de la fin d'année 2022.

Comme nous l'anticipions, les acteurs se sont montrés prudents et attentistes dans un contexte économique toujours aussi incertain. Selon les dernières informations chiffrées issues d'Immostat, 3,3 Mds d'euros ont été investis au cours du 1er trimestre sur le marché de l'immobilier d'entreprises, soit une baisse de l'ordre de -35% par rapport au 1er trimestre 2022.

Le ralentissement s'explique aussi bien par la diminution du nombre total d'opérations que par la rareté de transactions majeures. Selon Knight Franck, près de deux fois moins de transactions ont été référencées par rapport au 1er trimestre 2022 et, parmi elles, seulement six dont le ticket unitaire est supérieur à 100 millions d'euros.

Si toutes les typologies d'actifs enregistrent une baisse par rapport à la même période en 2022, les résultats demeurent contrastés. Le secteur des bureaux s'est ainsi montré assez peu dynamique notamment en régions. En Ile-de-France, Paris Intramuros concentre la très grande majorité des volumes investis.

Le secteur industriel (logistique et locaux d'activités) affiche également une performance très en retrait compte tenu de l'absence d'opérations portant sur de grands portefeuilles, comme cela avait pu être le cas au cours de ces dernières années. A contrario, l'attractivité retrouvée des commerces se confirme avec trois transactions d'envergure et une part grandissante dans le volume d'investissement total (autour de 40%).

A l'instar du marché de l'investissement, le marché locatif francilien a été très peu dynamique au cours du 1er trimestre 2023. Ainsi, selon Immostat, la demande placée de bureaux en Ile-de-France est de 317 400 m² soit une baisse de -39% par rapport au 1er trimestre 2022. Par ailleurs, l'offre immédiate est en hausse de +8% sur un an, s'établissant à plus 4,4 millions de m².

Il est à ce jour difficile d'anticiper le rebond de l'activité du marché de l'investissement mais celui-ci ne devrait pas intervenir avant le second semestre. Il dépendra de l'évolution de la politique monétaire et d'une plus grande visibilité sur l'évolution des taux de rendement immobiliers.

Sources : Immostat, Knight Frank via Business Immo (pour les données chiffrées)

COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation du premier trimestre 2023 (87,89%) est en très légère baisse par rapport au quatrième trimestre 2022 (88.05%).

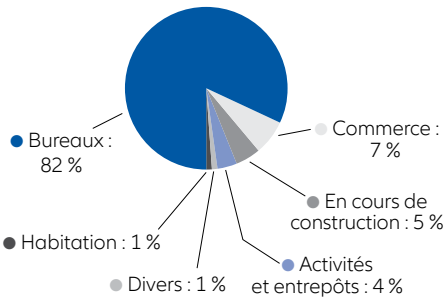
Le contexte du marché de l'investissement a également permis de saisir des opportunités pour la SCPI Allianz Pierre.

Il a ainsi été procédé à l'acquisition en VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) d'un immeuble à destination principale de bureaux, au sis 11 Bd Jean Mermoz à Neuilly sur Seine.

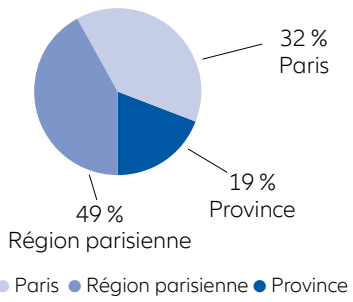
Le résultat du premier trimestre ainsi que les cessions réalisées au cours des derniers mois permettent une distribution de 3 euros par part au titre du premier trimestre 2023 (cf. tableau ci-après « distribution des revenus par part »).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2023

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



Allianz Pierre

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 29-06-2020)

	31/03/2023
Capital Social	770 137 893,00 €
Capitalisation	1 711 417 540,00 €
Nombre de parts	5 033 581
Nombres d'associés	24 246

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
1er trimestre 2023	81 297	29 678	51 619	18 559 512,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 18 559 512 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'éxecution*	Prix acquéreur**
31/01/2023	-	-	-
28/02/2023	-	-	-
31/03/2023	-	-	-
1er trimestre 2023	-	-	-

** prix inclus 5% (6%TTC) de commission de cession. ** prix inclus 5 % de droits de mutation.*

DISTRIBUTION PAR PART

	Montant Avant Prélèvement*	Montant Après Prélèvement*	Date de versement
1er acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	30/04/2023
Rappel Total des acomptes 2022	**13,62 €**	**13,56 €**	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

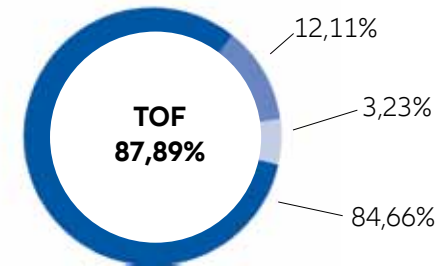
** Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12.80% depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30%.*

*** Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents le 30/09/2022 indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription.*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés TOF
- Locaux occupés : 84,66%
- Locaux sous franchise : 3,23%

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataires : 12,11%



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Le 23 février 2023, a été signée pour le compte de la SCPI Allianz Pierre l'acquisition d'un immeuble, à destination principale de bureaux, situé sis 11 Bd Jean Mermoz à Neuilly sur Seine. Le prix d'acquisition est de 44.851.260 € HT hors droits.

CESSIONS DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu de cession sur le trimestre.

ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 16 453 984€ (trimestre précédent : 15 millions d'euros)

Relocations > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	28, Rue de Verdun	Suresnes	92150	1	2 639	2 639
Bureaux	3, Impasse Rudolf Diesel	Mérignac	33700	1	1 460	2 092
Bureaux	40 bis, Rue Cardinet	Paris	75017	1	245	245
Bureaux	60, Avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	1	684	6 980
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois Perret	92300	1	309	5 859
Commerce	20, Rue Crebillon	Nantes	44000	1	154	2 442
				6	**5 491**	**20 257**

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	130/136, Rue de Silly	Boulogne	92100	En Commercialisation	6 879
Bureaux	15-17, Rue de Thales	Mérignac	33700	En Commercialisation	6 707
Bureaux	2/2 bis, Villa Thoreton	Paris	75015	En Commercialisation	1 705
Bureaux	43, Rue de la Brèche aux Loups	Paris	75012	En Commercialisation	1 686
Bureaux	2, Boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En Commercialisation	1 992
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En Commercialisation	2 571
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois Perret	92300	En Commercialisation	1 959
Bureaux	Zac de Saint Martin	Toulouse	31300	En Commercialisation	3 348
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	En Commercialisation	1 519
Bureaux	409, Place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En Commercialisation	1 904
Bureaux	60, Avenue du Centre	Montigny Le Bretonneux	78180	En Commercialisation	1 819
Bureaux	52/54, Rue du Cap. Guynemer	Courbevoie	92400	En Commercialisation	1 414
Bureaux	44, Quai de Jemmapes	Paris	75010	En Commercialisation	815
Bureaux	20 Quater, Rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	En Commercialisation	1 446

Total sur le trimestre

7 relocations **5593 m²**
pour un loyer de 1 504 831 €

19 libérations **8589 m²**
pour un loyer de 2 049 341 €

Nombre total de locataires **325**



Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

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 Allianz Immovalor, 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.

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.

Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l' Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

GLOSSAIRE*

Taux d'occupation financier (TOF) :
Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables 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.

Taux de distribution :
Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :
- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

** 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 Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Christian Cutaya
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Allianz Immovalor. Tous droits réservés