Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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



BULLETIN TRIMESTRIEL

2ÈME TRIMESTRE 2023

Valable jusqu'au 30/09/2023

CHIFFRES CLÉS

		Au 31/03 2023	Au 30/06 2023
	Capitalisation	1 711 417 540	1 729 716 000
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	24 246	24 465
	Nombre de parts	5 033 581	5 087 400
	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	87,89%	83,48%
	(TOF) depuis le 1er janvier	87,89%	85,64%
	Nombre de locataires	325	327
	Nombre d'immeubles	124	124
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	16 453 984	32 293 750
	Surface totale	303 101	302 409

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*

** Pour être en ligne avec les recommandations de l'ASPIM, pour la publication des données au 31 décembre 2021, la base de calcul du TOF a été revue (cf.nouvelle définition ci-après dans le glossaire)*

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

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises français a été relativement peu actif au cours du 2ème trimestre avec seulement 2,5 milliards d'euros investis portant le volume total investi depuis le début d'année à seulement 6,2 Mds, soit une baisse de -51% par rapport au 1er semestre 2022.

Face à la remontée des taux directeurs, les investisseurs se retrouvent confrontés à de nouvelles problématiques liées au risque et coûts de financement en particulier pour les grands volumes d'investissement. Dans un contexte marqué par l'incertitude et le manque de visibilité notamment quant à l'évolution des taux de rendement immobiliers, l'attentisme et la prudence continuent pour le moment de prédominer.

S'agissant des typologies d'actifs, c'est le bureau qui a été le plus plébiscité. Au premier trimestre, il représenterait près de 57% des volumes investis selon Knight Franck et est suivi par et les commerces (28%) et le secteur industriel (15%).

A l'instar du marché de l'investissement, le marché locatif se montre assez peu dynamique. Au 1er semestre 2023, Immostat indique que la demande placée des bureaux en Ile-de-France s'établit à 816 200 m² et a diminué de près de -22% par rapport au 1er semestre 2022.

Dans le même temps, l'offre immédiate de bureaux s'élève à 4 495 000 m² en Ile-de-France au 30 juin, soit une hausse de +10% en un an. Les dynamiques demeurent toutefois très disparates selon les sous-secteurs géographiques, les emplacements centraux et bien connectés aux transports en communs restent très plébiscités par les utilisateurs de bureaux. A Paris par exemple, le taux de vacance des bureaux était de 3,7% dans Paris et de 2,6% dans le QCA parisien au 1er trimestre 2023 selon Knight Franck, soit inférieur au niveau de 5%, représentant une « pénurie » de bureaux. La demande placée en bureaux dans le secteur ralentit faute d'offre disponible, ce qui pousse les loyers prime à aux alentours de 950 €/m² à mi année, avec des valeurs maximales pouvant même atteindre 1000 €/m².

Les niveaux de loyers sont également soutenus par l'inflation, relatée dans les indices d'indexation des loyers, qui continuent de progresser de manière soutenue. La valeur de l'ILAT au T1 2023 a augmenté de +6,51% par rapport au T1 2022.

Sources : Immostat, Knight Frank.

COMMENTAIRE DE GESTION :

Depuis le début de l'année, il a été procédé à l'acquisition d'un immeuble neuf à destination principale de bureaux, répondant aux meilleurs standards, à Neuilly-sur-Seine en février 2023.

Le taux d'occupation financier du deuxième trimestre 2023 (83,48%) est en baisse par rapport au premier trimestre 2023 (87,89%).

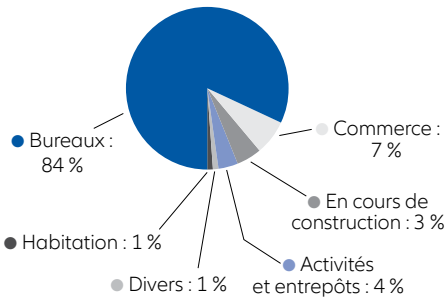
Cette diminution s'explique principalement par la réception de l'immeuble situé à Neuilly sur Seine en cours de commercialisation ainsi que par le départ du locataire Cours Lafayette à Lyon en cours de rénovation.

Les équipes sont pleinement mobilisées pour continuer la gestion proactive du taux d'occupation financier avec de nombreuses commercialisations, rénovations et cessions en cours.

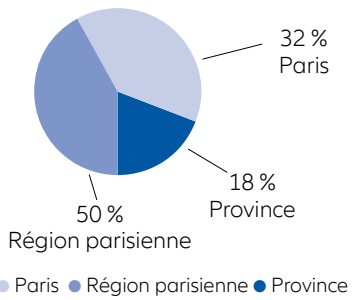
Dans ce contexte d'attentisme et de remontée progressive des taux, des opportunités à l'investissement émergent et offrent des taux de rendement attractifs et relutifs. La SCPI envisage de saisir ces opportunités grâce à la collecte, en procédant à l'acquisition d'immeubles de qualité et très bien localisés.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2023

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)

	30/06/2023
Capital Social	778 372 200,00 €
Capitalisation	1 729 716 000,00 €
Nombre de parts	5 087 400
Nombres d'associés	24 465

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
2nd trimestre 2023	96 934	43 115	53 819	19 764 370,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 19 764 370 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**
28/04/2023		-	-
31/05/2023		-	-
30/06/2023		-	-
2nd trimestre 2023	-	-	-

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

DISTRIBUTION PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant Prélèvement*	Après Prélèvement*	
1er acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	30/04/2023
2nd acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	31/07/2023
Total des acomptes 2023	**6,00 €**	**5,92 €**	
Rappel Total des acomptes 2022	**13,62 €**	**13,56 €**	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

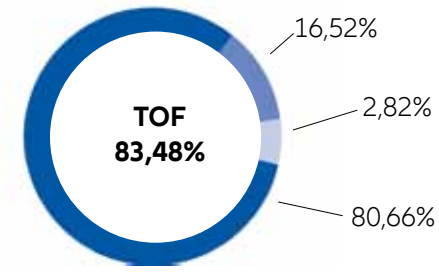
** Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12.80% depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30%.*

*** 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 : 80,66%
- Locaux sous franchise : 2,82%

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataires : 16,52%



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu d'acquisition sur le trimestre.

CESSIONS DU TRIMESTRE

Le 25/04/2023, une cession a été réalisée sur l'immeuble Lille Nouveau Siècle situé 2-6 place Mendès France portant sur 4 lots de bureaux et 14 parkings pour un prix de vente global de 1.650.000 € hors droits net vendeur.

ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 839 766€ (trimestre précédent : 16 millions d'euros)

Relocations > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	60, Avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	1	347	6 980
				1	**347**	**6 980**

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	130/136, Rue de Silly	Boulogne	92100	En Commecialisation	6 720
Bureaux	11, Boulevard Jean Mermoz	Neuilly-sur-Seine	92200	En Commecialisation	2 464
Bureaux	191-193, Cours Lafayette	Lyon	69006	En Commecialisation	4 333
Bureaux	15-17, Rue de Thalès	Mérignac	33700	En Commecialisation	6 707
Bureaux	43, Rue de la Bèche aux Loups	Paris	75012	En Commecialisation	2 016
Bureaux	2/2 Bis, Villa Thoreton	Paris	75015	En Commecialisation	1 689
Bureaux	2 Boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En Commecialisation	1 992
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En Commecialisation	2 490
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En Commecialisation	1 355
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	En Commecialisation	1 879
Bureaux	ZAC De Saint Martin	Toulouse	31300	En Commecialisation	3 348
Bureaux	44, Quai De Jemmapes	Paris	75010	En Commecialisation	793
Bureaux	409, Place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En Commecialisation	1 868
Bureaux	52/54, Rue du Cap. Guynemer	Courbevoie	92400	En Commecialisation	1 414
Bureaux	60, Avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En Commecialisation	1 481
Bureaux	20 Quater, Rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	En Commecialisation	1 446

Total sur le trimestre

6 relocations 789,60 m²
pour un loyer de 151 170 €

12 libérations 2507 m²
pour un loyer de 686 703 €

Nombre total de locataires 327



Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

ACTUALITÉS DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 29 juin 2023 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 99%. Les membres du conseil de surveillance ont été élus/réélus : Sté Allianz Retraite, Mme Catherine CIBOIT, Mme Brigitte BONNEAU, M. Bernard Pfeiffer, Sci EGOINE, M. Emmanuel Hebert, M. Marc MESSIER, M. Alain POUCH, M. Alain PIQUEMAL, M. Yves DEJEAN, M. Marcel Dehoux, M. Patrick DARD, M. Yves BOUGET, SCI CHAN, M. Jean Pierre BARBELIN, M. Christian BOUTHIE.

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