Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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



BULLETIN TRIMESTRIEL

3EME TRIMESTRE 2022

Valable jusqu'au 31/12/2022

CHIFFRES CLÉS

		Au 30/06 2022	Au 30/09 2022
	Capitalisation	1 632 811 580	1 668 505 800
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	23 208	23 635
	Nombre de parts	4 802 387	4 907 370
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	273,17 €	273,17 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	87,23%	87,42%
	(TOF) depuis le 1er janvier	87,27%	87,30%
	Nombre de locataires	335	339
	Nombre d'immeubles	125	125
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	31 408 898 €	46 953 797
	Surface totale	324 902	324 907

Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2021

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2,86%	4,99%	7,27%	8,32%

Taux de distribution 2021*
4,01%*

** dont 0,20% de réserve de plus-value distribuée.*

Madame, Monsieur,

Le troisième trimestre est marqué par la bonne activité du marché immobilier d'entreprises français et ce, malgré la remontée des taux obligataires opérée depuis le début de l'année. Pour rappel, le taux de l'OAT 10 ans est passé de 0,19% au 31 décembre 2021 à 2,72% au 30 septembre 2022. Au 3ème trimestre, Immostat indique que près de 7,4 milliards d'euros ont été investis, portant le volume total investi depuis le début de l'année à 19,7 milliards d'euros soit une hausse de +34% par rapport à l'année 2021.

Les secteurs du commerce et de la logistique se sont montrés particulièrement dynamiques au cours des derniers mois et représentent un peu moins de la moitié du volume total de transactions depuis le début de l'année. Compte tenu de la belle activité de ces deux typologies d'actifs, le bureau voit sa part diminuer (54% des volumes globaux selon CBRE). Sa performance demeure néanmoins positive par rapport à 2021.

Les investisseurs se montrent de plus en plus sélectifs notamment sur les secteurs géographiques, la qualité des immeubles et leur situation locative. Paris intramuros représente ainsi plus de la moitié du volume investi en bureaux depuis le début de l'année.

Après plusieurs années euphoriques, on observe un certain décalage entre l'attentisme ressenti par les acteurs et la bonne performance du 3ème trimestre.

Le marché immobilier d'entreprises bénéficie donc pour le moment d'une certaine inertie. Les résultats du 3ème trimestre sont principalement alimentés par des opérations initiées il y a 6 mois ou plus. L'année 2022 devrait ainsi s'achever avec de bons résultats mais probablement en-deçà des prévisions de début d'année des cabinets de conseil.
L'immobilier conserve une belle attractivité auprès des investisseurs.

Sources : Banque de France, CBRE, BusinessImmo et Immostat pour les données chiffrées.

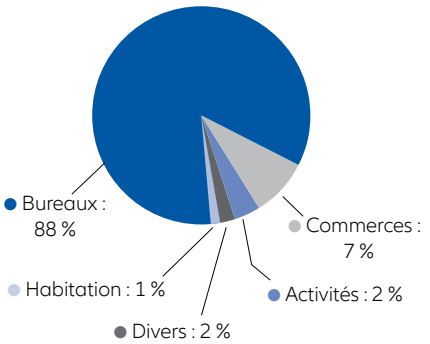
COMMENTAIRES DE GESTION :

Le taux d'occupation financier est en baisse par rapport à 2021. Il est à noter qu'il demeure relativement stable depuis le début de l'année et est en très légère progression au troisième trimestre par rapport aux deux trimestres précédents. Les équipes d'Asset Management d'Allianz Immovalor ont lancé une vaste politique de valorisation et de renforcement de l'attractivité locative des immeubles en portefeuille. Elles continuent à s'employer, aux côtés des équipes de Gestion, à la prolongation des baux en cours et à régulariser de nouveaux baux. Ce double objectif conduit à sécuriser les flux locatifs par des périodes fermes longues et à bénéficier de l'indexation des loyers à long terme, dans l'intérêt des revenus futurs de la SCPI. En parallèle, un plan d'arbitrages a été défini afin de céder les actifs mûrs et / ou difficilement adaptables aux nouveaux enjeux de confort utilisateur et de développement durable.

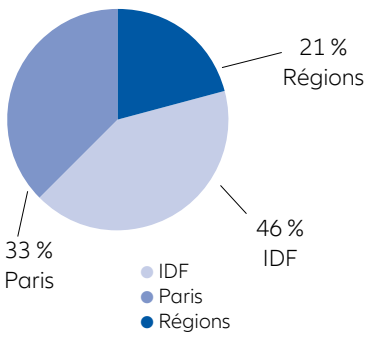
Le résultat du trimestre, le report à nouveau et la réserve de plus-values permettent de maintenir une distribution de 3 euros par part au titre du troisième trimestre 2022 (cf. tableau ci-après « distribution par part »).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2022

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



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)

	30/09/2022
Capital Social	750 827 610,00 €
Capitalisation	1 668 505 800,00 €
Nombre de parts	4 907 370
Nombres d'associés	23 635

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
3ème trimestre 2022	127 558	22 575	104 983	36 461 770,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 36 461 770 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**
29/07/2022		-	-
31/08/2022		-	-
30/09/2022		-	-
3ème trimestre 2022	-	-	-

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

DISTRIBUTION PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1er acompte 2022 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)	3,00 €	3,00 €	30/04/2022
2nd acompte 2022	3,00 €	2,98 €	31/07/2022
3ème acompte 2022 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,45 €)**	3,00 €	2,98 €	31/10/2022
Rappel Total des acomptes 2021	**13,62 €**	**13,46 €**	

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.*

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS ET CESSIONS DU TRIMESTRE

Il n'y a pas eu d'acquisition, ni de cession pour la SCPI Allianz Pierre au 3ème trimestre 2022.

ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 544 898 € (trimestre précédent : 15,4 millions d'euros)

Principales relocations > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	2/10, Rue Claude Nicolas Ledoux	Créteil	94000	2	1 761	5 276
Bureaux	11/19, Rue De La Vanne	Montrouge	92120	1	707	20 181
Bureaux	60, Avenue Du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	1	695	6 980
Bureaux	16, Rue Antonin Raynaud	Levallois-Perret	92300	1	217	1 369
Bureaux	38, Rue De Villiers	Levallois-Perret	92300	1	171	1 891
Commerce	20, Rue Crebillon	Nantes	44000	1	94	2 390
				7	**3 646**	**38 087**

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	6 720
Bureaux	15-17, Rue De Thales	Mérignac	33700	En commercialisation	6 707
Bureaux	28, Rue De Verdun	Suresnes	92150	En commercialisation	2 639
Bureaux	2/2 Bis, Villa Thoreton	Paris	75015	En commercialisation	1 705
Bureaux	2, Boulevard Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 475
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	1 431
Bureaux	Zac De Saint Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 208
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	En commercialisation	1 481
Bureaux	43, Rue De La Breche Aux Loups	Paris	75012	En commercialisation	988
Bureaux	60, Avenue Du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	1 448
Commerce	20, Rue Crebillon	Nantes	44000	En commercialisation	892
Bureaux	52/54, Rue Du Cap. Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 384
Bureaux	20, Quater Rue Schnapper	Saint Germain-en-Laye	78100	En commercialisation	1 446

Total sur le trimestre

9 relocations **3 968 m²**
pour un loyer de 915 276 €

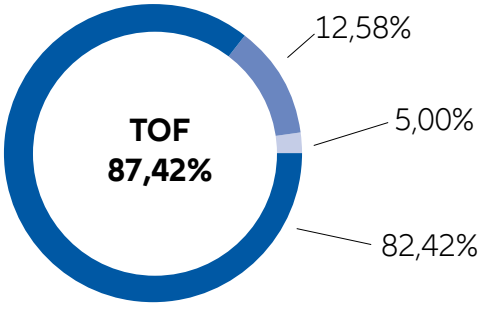
7 libérations **2 315 m²**
pour un loyer de 451 687 €

Nombre total de locataires **339**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés TOF
- Locaux occupés : 82,42%
- Sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 5,00%

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataires : 12,58%





Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

ACTUALITÉ DE LA SCPI :
Immovalor Gestion devient Allianz Immovalor. L'adoption de cette nouvelle dénomination depuis le 15 septembre permet d'apporter plus de lisibilité aux clients, quant au positionnement d'Allianz Immovalor. Elle fait le lien avec les produits distribués par la société de gestion qui portent tous l'appellation Allianz, gage de robustesse et de résilience.

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