Allianz | Allianz Immovalor

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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



BULLETIN TRIMESTRIEL

4EME TRIMESTRE 2022

Valable jusqu'au 31/03/2023

CHIFFRES CLÉS

		Au 30/09 2022	Au 31/12 2022
	Capitalisation	1 668 505 800	1 693 867 080
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	23 635	24 011
	Nombre de parts	4 907 370	4 981 962
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	273,17 €	Non disponible
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	87,42%	88,05%
	(TOF) depuis le 1er janvier	87,30%	87,48%
	Nombre de locataires	339	330
	Nombre d'immeubles	125	123
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	46 953 797	61 971 727
	Surface totale	324 907	300 401

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*

Madame, Monsieur,

Après avoir affiché de très bons résultats au cours des trois premiers semestres, l'année 2022 s'achève avec une performance en demi-teinte sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. Ainsi, le montant global investi depuis le début de l'année est d'environ 25 milliards d'euros selon Immostat. De bons résultats, notamment compte tenu du contexte économique, mais qui restent en légère baisse de -2% par rapport à l'année 2021.

Alors que les taux directeurs ont brusquement remonté depuis le début de l'année, le marché de l'immobilier d'entreprises a montré une belle résilience au cours des trois premiers trimestres avec des performances nettement supérieures à l'année 2021. Au 3ème trimestre, Immostat indiquait que le volume total investi entre janvier et septembre était en de +34% par rapport à l'année 2021.

Toutefois, nous observions déjà une certaine distorsion entre l'attentisme ressenti par les acteurs et les très bonnes performances constatées sur le marché. Nous rappelions d'ailleurs que la très bonne performance observée jusque-là était en partie alimentée par des opérations initiées avant la guerre d'Ukraine.

Cet attentisme s'est donc manifesté au cours 4ème trimestre. Traditionnellement très actif, celui-ci a en effet été plus calme avec 5,4 milliards d'euros investis, soit une baisse de l'ordre de -52% lorsqu'on compare à la même période il y a un an.

Face à la remontée des taux obligataires et consécutivement la réduction de la prime de risque liée à l'immobilier, la décompression des taux de rendement immobiliers semblait inéluctable sur toutes les typologies d'actifs. Dans ce contexte, un décalage s'est créé entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs et plusieurs immeubles ont été retirés du marché au cours des derniers mois.

Pour l'année 2023, nous anticipons une activité calme au cours des prochains mois sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises. Dans la lignée du 4ème trimestre, les investisseurs devraient continuer à se montrer prudents et attentistes. Dès lors que les acteurs auront une plus grande visibilité sur les politiques visant à maitriser l'inflation, les acteurs pourront mieux appréhender les prix et le marché devrait retrouver un certain dynamisme.

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

COMMENTAIRES DE GESTION :

Le taux d'occupation financier est en baisse par rapport à 2021. Grâce au travail des équipes d'Asset Management et de Gestion, visant à sécuriser des flux locatifs de long terme et à renforcer l'attractivité du portefeuille, le taux d'occupation financier a été stabilisé pour remonter en fin d'année 2022.

Plusieurs transactions locatives ont été enregistrées, à l'image de la prise à bail de 100 % de l'immeuble du 28 rue de Verdun à Suresnes sur la base d'un bail commercial de 9 ans ferme ou encore le renouvellement sur 6 ans ferme du bail commercial de l'immeuble situé 141 rue de Javel à Paris 15ème arrondissement.

Pour l'année 2023, les équipes sont pleinement mobilisées pour poursuivre la dynamique d'optimisation du rendement locatif et de la valeur du portefeuille. Par ailleurs, un plan d'arbitrage ambitieux est mis en œuvre afin de céder les actifs qui ne sont plus en ligne avec les attentes des utilisateurs ou encore non adaptables aux enjeux ESG.

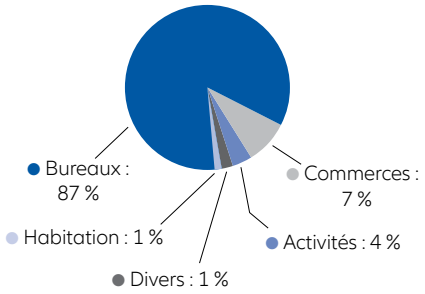
Le contexte du marché de l'investissement a également permis de saisir des opportunités pour la SCPI Allianz Pierre. La SCPI Allianz Pierre a acquis en fin d'année 2022, en indivision (avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor), l'immeuble de bureau « Le Kappa » à Saint-Ouen, loué à une société du CAC 40 sur une période ferme longue. L'immeuble bénéficie d'une excellente situation locative qui contribue positivement à l'inertie de la SCPI Allianz Pierre.

Le résultat du trimestre, le report à nouveau et la réserve de plus-values permettent une distribution de 4,62 euros par part au titre du quatrième trimestre 2022 (cf. tableau ci-après « distribution par part ») et de maintenir le taux de distribution de votre SCPI à 4,01% (dont 0,81% de prélèvement sur réserve de plus-value et dont 0,28% de prélèvement sur le report à nouveau) en 2022.

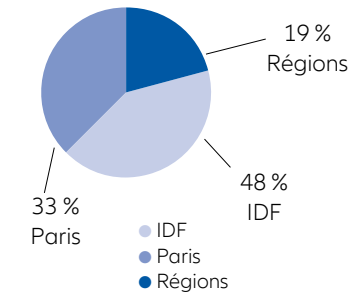
Toute l'équipe d'Allianz Immovalor vous adresse ses meilleurs voeux pour l'année 2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

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)

	31/12/2022
Capital Social	762 240 186,00 €
Capitalisation	1 693 867 080,00 €
Nombre de parts	4 981 962
Nombres d'associés	24 011

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
4ème trimestre 2022	113 129	38 537	74 592	26 671 538,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 26 671 538 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**
31/10/2022		-	-
30/11/2022		-	-
30/12/2022		-	-
4ème 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 Prélèvement*	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
4ème acompte 2022 dont prélèvement sur réserve de plus-value (2,04 €)**	4,62 €	4,60 €	31/01/2023
Total des acomptes 2022	**13,62 €**	**13,56 €**	
Rappel Total des acomptes 2021	**13,62 €**	**13,46 €**	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

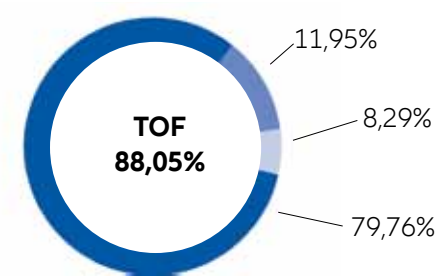
** Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12.80% depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30%.*

*** Le versement correspondant au prélèvement sur la réserve de plus-value est versé à tous les associés présents le 31/12/2022 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 : 79,76%
- Sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 8,29%

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataires : 11,95%



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Le 14 décembre 2022, a été signé pour le compte de la SCPI Allianz Pierre l'acquisition d'un immeuble de bureau à Saint Ouen (Kappa) en indivision avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor (40% pour Allianz Pierre). Le prix d'acquisition est de 111 900 000 € hors droits, soit 44 760 000 € pour la quote part de Allianz Pierre..

CESSIONS DU TRIMESTRE

Le 16 décembre 2022 a été signé par ALLIANZ PIERRE, la vente d'un entrepôt avec bureaux d'accompagnement et parkings situés au 2-10 rue des Oliviers, à ORLY. Le prix de vente s'élève à 23 100 000€ net vendeur.

Le 7 décembre 2022 a été signé par ALLIANZ PIERRE, la vente d'un immeuble de bureaux et parkings situés au 655 avenue Galilée, à AIX EN PROVENCE. Le prix de vente s'élève à 24 600 000€ net vendeur.

Le 21 novembre 2022 a été signé par ALLIANZ PIERRE (quote part 50%), la vente d'un ensemble immobilier de bureaux et stockage situé au 67 rue de l'Abbée Bonpoint, à MARCQ EN BAROEUL (59). Le prix de vente s'élève à 3 000 000€ net vendeur, soit 1 500 000€ pour la quote part d'ALLIANZ PIERRE.

Le 17 novembre 2022 a été signé par ALLIANZ PIERRE, la vente de plusieurs lots de copropriété à usage de bureaux (totalité du plateau du 4e étage) et de stationnement (25 parkings) situés au 2-6 place Mendès France, à LILLE. Le prix de vente s'élève à 2 200 000€ net vendeur.

Le 6 octobre 2022 a été signé la vente d'un local commercial situé au 91 avenue du Pont Juvénal, à MONTPELLIER. Le prix de vente s'élève à 290 000€ net vendeur.

ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 017 929,78 € (trimestre précédent : 15,5 millions d'euros)

Relocations > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	53, Avenue Victor Hugo	Paris	75116	1	350	350
Appartements	25, Rue du Louvre	Paris	75001	1	165	1 809
Bureaux	25, Rue de Liège	Paris	75008	1	147	1 398
				3	**662**	**3 558**

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, Bd 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 Brèche 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

7 relocations **843 m²**
pour un loyer de 450 560 €

15 libérations **4 502 m²**
pour un loyer de 858 711 €

Nombre total de locataires **330**



Allianz Pierre

SCPI de bureaux

APPEL A 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 31/03/2023 à ALLIANZ IMMOVALOR accompagné de :
- une pièce d'identité,
- un certificat de non-condamnation
- un curriculum vitae avec les références professionnelles et les activités des cinq dernières années
- le nombre de mandat de membres de conseil de surveillance en sus de ceux exercés dans les SCPI gérés par Allianz Immovalor et la liste s'y rapportant.

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