

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
2^{ème} trimestre 2024

Valable jusqu'au
30/09/2024

SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 12-06 délivré le 30/03/2012

Chiffres clés

	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 732 793 000 €	1 732 793 000 €
Nombre d'associés	25 321	25 320
Nombre de parts	5 096 450	5 096 450
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	291,35 €	291,35 €
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	89,25 %	91,66 %
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	89,25 %	90,51 %
Nombre de locataires	313	306
Nombre d'immeubles	120	121
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	17 681 984 €	36 091 463 €
Surface totale	300 814 m ²	342 022 m ²

Évolution du prix de la part 2024

0 %

Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2023

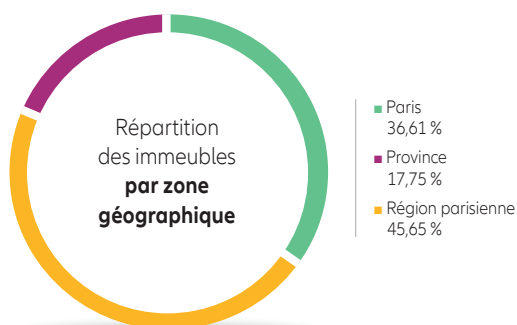
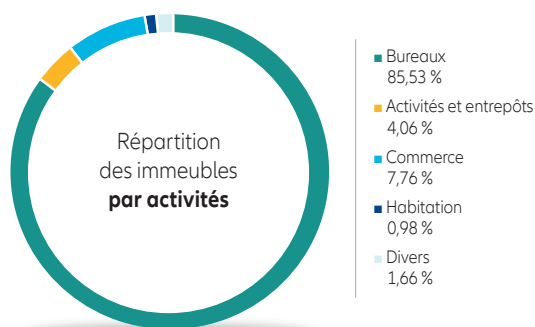
TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2,74 %	4,61 %	6,44 %	9,92 %

Taux de distribution 2023

4,01 %

* dont 0,66 % de prélèvement sur réserve de plus-values distribuée et dont 0,06 % de report à nouveau.

Répartition du patrimoine au 30/06/2024



Actualité des marchés immobiliers

Si l'année 2023 a été marquée par un marché de l'investissement immobilier atone, faute d'adéquation entre vendeurs et acquéreurs sur la fixation du prix pour les actifs immobiliers, la première moitié de l'année 2024 s'achève sur un marché qui retrouve une forme de liquidité sur le segment des actifs prime de volumes inférieurs à 50 M€ exclusivement.

Ce timide retour de la liquidité provient notamment d'acteurs devant faire face à des enjeux de liquidités plus ou moins significatifs, les contraignant à arbitrer des immeubles au prix d'une décote sur la valeur réelle du bien, afin de vendre plus rapidement.

Cette situation particulière crée un momentum favorable, en faisant émerger de nombreuses opportunités d'investissement correspondant à la stratégie d'Allianz Pierre, avec une dichotomie entre le prix et la valeur des actifs génératrice de performance, à condition de bénéficier de suffisamment de collecte nette pour saisir ces opportunités.

Sur le plan locatif, les marchés de bureaux subissent un effet de segmentation, avec d'un côté les actifs de qualité et bien situés qui bénéficient d'une forte attractivité locative et d'un autre, les actifs de seconde main localisés dans des marchés secondaires. Les utilisateurs considèrent de plus en plus leurs bureaux comme un vecteur d'attractivité des talents. A ce titre la centralité et la qualité des prestations sont des éléments déterminants dans les choix immobiliers des entreprises.

Commentaire de gestion

La SCPI Allianz Pierre a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte (commerce, bureau, logement) composé de 3 immeubles situés 5-7-9 rue de Rome à Paris 8^{ème} arrondissement, à proximité immédiate de la Gare Saint Lazare, au sein du Quartier Central des Affaires. La SCPI Allianz Pierre profite ainsi du contexte de marché difficile pour se positionner sur des actifs prime contribuant au rendement et à la résilience du portefeuille.

Sur le plan des arbitrages, le trimestre a été marqué par la cession d'un local au 201-203 rue de Vaugirard à Paris 15^{ème} arrondissement, générant environ 790 000 € de plus-values et le lancement du programme de vente à la découpe du 10 rue de Chevreur à Suresnes. Par ailleurs, 3 nouvelles promesses de vente ont été signées sur 3 actifs de la 1^{ère} couronne Parisienne, dans une démarche d'amélioration de la qualité du portefeuille et de génération de plus-values.

Sur le plan locatif, le trimestre a été marqué par des départs attendus de locataires sur des actifs à dominante « monolocataire ». Le travail de relocation et le lancement de programmes de restructurations permettent, malgré tout, l'augmentation du TOF (ASPIM) à 91,66 % au 2^{ème} trimestre 2024. Les équipes demeurent pleinement mobilisées pour continuer le travail de valorisation du portefeuille dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue et d'optimisation des performances de la SCPI Allianz Pierre.

Valeurs au 30/06/2024

Allianz Immovalor, selon les préconisations de l'AMF, a procédé à une réévaluation de la valeur du patrimoine de la SCPI Allianz Pierre. Sur la base d'expertises externes indépendantes, Allianz Immovalor a recalculé les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Allianz Pierre. Ces valeurs sont communiquées à titre indicatif sous réserve de leur approbation par le Conseil de surveillance.

Valeur de réalisation
au 30/06/2024⁽¹⁾
264,32 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2024⁽¹⁾
312,75 €

⁽¹⁾ Sous réserve d'approbation par le Conseil de surveillance de la SCPI Allianz Pierre.

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Évolution du capital au 30/06/2024

(capital maximum autorisé : 1 000 000 000 € soit 6 535 948 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 29 juin 2020).

Capital social	779 756 850,00 €	Nombre de parts	5 096 450
Capitalisation	1 732 793 000,00 €	Nombres d'associés	25 320

Marché des parts (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nombre de parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés	Nbre de parts en attente de retrait au 30/06/2024
2 ^{ème} trimestre 2024	50 444	50 444	-	1 715 096,00 €	17 684

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 1 715 096 €. Le prix de souscription est de 340 € et le prix de retrait est de 306 €.

Marché secondaire

Il n'y a pas d'ordre sur le marché secondaire.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution* (hors frais)	Prix acquéreur** (frais inclus)
30/04/2024	-	-	-
31/05/2024	-	-	-
28/06/2024	-	-	-
2^{ème} trimestre 2024	-	-	-

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

** prix inclus 5 % de droits de mutation.

Distribution par part

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

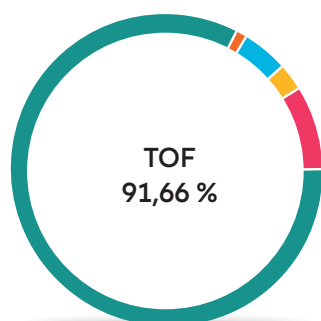
	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
1^{er} acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,27 €)**	3,00 €	2,92 €	30/04/2024
2^{ème} acompte 2024	3,00 €	2,94 €	31/07/2024
Total des acomptes 2024	6,00 €	5,86 €	
Rappel total des acomptes 2023	13,62 €	13,38 €	

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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 à la fin du trimestre indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1^{er} jour du 5^{ème} mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



- Locaux occupés : 82,79 %
- Locaux sous franchise : 4,85 %
- Locaux mis à disposition : 1,13 %
- Locaux en restructuration : 2,89 %
- Locaux sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataire : 8,34 %



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



Évolution du patrimoine

Acquisitions du trimestre

Le 6 juin 2024, la SCPI Allianz Pierre a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier mixte (commerce, bureau, logement) composé de 3 immeubles situés 5-7-9 rue de Rome à Paris 8^{ème} arrondissement, à proximité immédiate de la gare Saint Lazare, en plein cœur du Quartier Central des Affaires.

Cessions du trimestre

Adresse	Date acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m ²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2023	Prix de vente net vendeur	Date de la cession	Plus ou moins value nette
Paris (75015)									
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977	47	Bureaux	155 m ²	248 013 €	1 002 668 €	1 125 000 €	23/05/2024	789 390 €
Suresnes (92150)									
10 rue de Chevreur	20/10/2015	8	Bureaux	120 m ²	524 914 €	376 819 €*	551 050 €	28/05/2024	-7 668 €
TOTAL VENTES 2024				275 m²	772 927 €	1 379 487 €	1 676 050 €		781 721 €

* Valeur d'expertise calculée au prorata des surfaces vendues.

Trois nouvelles promesses de vente ont été signées sur 3 actifs de la 1^{ère} couronne parisienne, dont les réitérations sont attendues dans le courant du 3^{ème} trimestre 2024.

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : **18 409 479 €** (trimestre précédent : 17,7 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)
Entrepôts	2-10 rue des oliviers	Orly	94150	1	1 586
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	1	1 101
Bureaux	20 avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	2	523
Bureaux	575/655 allée des Parcs	Saint-Priest	69800	1	508
Bureaux	32 rue d'Armaille	Paris	75017	1	474
Bureaux	11/19 rue de la Vanne	Montrouge	92120	1	460
				7	4 653

Principaux locaux vacants > 50 K€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	État	Surface (m ²)
Bureaux	130/136 rue de Silly	Boulogne-Billancourt	92100	En travaux	6 720
Bureaux	11/19 rue de la vanne	Montrouge	92120	En commercialisation	5 543
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	2 352
Bureaux	2/2 bis Villa Thoreton	Paris	75015	Reloué	1 689
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 394
Bureaux	10 rue Chevreur	Suresnes	92150	Vente à la découpe	1 974
Bureaux	44 quai de Jemmapes	Paris	75010	En commercialisation	793
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	2 751
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 784
Bureaux	20 avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	Reloué	505
Bureaux	38 rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	670
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	1 684
Bureaux	60 avenue du centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	1 135

Total sur le trimestre

5 050 m²

10 relocations
pour un loyer de 1 496 208 €

32 683 m²

10 résiliations
pour un loyer de 5 715 388 €

306

Nombre
de locataires

Régime des souscriptions et des achats

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts de la SCPI Allianz Pierre. Depuis le 1^{er} septembre 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 1^{er} jour du 5^{ème} 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 1^{er} 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 social de la SCPI au 31/12/N-1.

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 forfaitaire 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

Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

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 et mises à dispositions) 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 1^{er} 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.



Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr



Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr



Allianz
Immovalor

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007
N°IDU : FR379654_01AUYV

N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
328 398 706 RCS Nanterre
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

Le Mermoz
Neuilly-sur-Seine

