

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
3^{ème} trimestre 2024

Valable jusqu'au
31/12/2024

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

Chiffres clés

	Au 30/06/2024	Au 30/09/2024
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 732 793 000 €	1 630 864 €
Nombre d'associés	25 320	25 415
Nombre de parts	5 096 450	5 096 450
Dernier prix acquéreur	340 €	320 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	288 €
Valeur IFI	291,35 €	291,35 €
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	91,66%	87,33%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	90,51%	89,45%
Nombre de locataires	306	320
Nombre d'immeubles	121	119
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	36 091 463 €	54 162 795 €
Surface totale	342 022 m ²	336 540 m ²

Évolution du prix de la part depuis le 31/12/2021

- 5,88 %

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

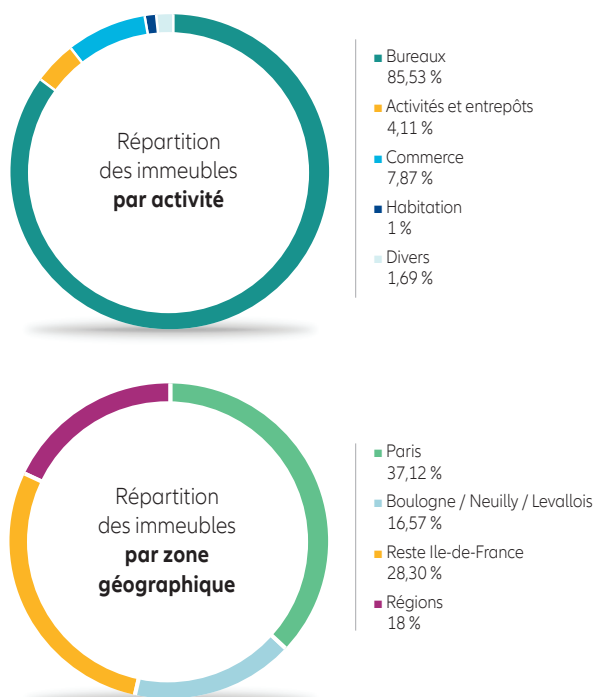
TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2,74%	4,61%	6,44%	9,92%

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 30/09/2024



Actualité des marchés immobiliers

L'année 2024 est marquée par l'attentisme des investisseurs renforcé par les incertitudes politiques. L'enclenchement de la baisse des taux directeurs par les banques centrales durant l'été ne s'est pas encore traduit par une reprise significative des marchés d'investissement, il permet cependant d'envisager un atterrissage de la valeur des actifs immobiliers.

Dans ce contexte, les différents marchés présentent des dynamiques hétérogènes notamment pour les marchés de bureaux. Les bureaux prime bénéficiant des meilleures localisations (notamment dans Paris) voient leurs valorisations se stabiliser, voire augmenter légèrement, à la faveur du retour de quelques investisseurs sur les segments les plus prime, qui se positionnent sous la barre des 4,00 %. Les marchés de région quant à eux font preuve de résilience, avec une baisse limitée des volumes investis (- 30 % sur un an vs - 64 % pour l'île de France) et une stabilisation des rendements prime entre 5,00 % et 6,50 % selon les métropoles et les sous marchés.

Cette segmentation des marchés laisse de la place pour les acteurs capables de saisir les opportunités en bénéficiant d'une dichotomie entre le prix et la valeur des actifs. Le momentum est donc favorable et devrait permettre, à condition de bénéficier d'une collecte nette suffisamment importante, d'acquérir des actifs de qualité, générateurs de performance immédiate et future.

La segmentation du marché est également visible sur le plan de la demande locative, qui continue d'être soutenue au sein des secteurs les plus attractifs à Paris et au cœur des principales métropoles de région. Ces emplacements continuent d'afficher des taux de vacance très faibles, ce qui tire les loyers à la hausse, avec une prime pour les immeubles qui offrent des prestations de qualité et des services : (> 1 000 €/m²/an pour Paris, 350 €/m²/an pour Lyon, 225 €/m²/an pour Nantes, etc.).

Commentaire de gestion

Sur le plan des arbitrages, le trimestre a été marqué par une forte activité avec la cession de 2 actifs à Pantin (en copropriété) et Issy-les-Moulineaux (en indivision) pour un volume de près de **15,45 M€** et générant **6,8 M€** de plus-value.

La société de gestion continue de saisir les opportunités de cession contribuant à l'amélioration continue de la qualité des portefeuilles de la SCPI Allianz Pierre avec l'objectif de se concentrer sur les emplacements les plus centraux, générateurs de résilience à long terme.

Sur le plan locatif, les départs anticipés au 2^{ème} trimestre 2024 ont pesé sur le taux d'occupation financier du 3^{ème} trimestre 2024. Dans ce contexte, les équipes demeurent pleinement mobilisées pour continuer le travail d'optimisation des performances de la SCPI Allianz Pierre.

Allianz Immovalor, en suivant la recommandation de l'AMF, a procédé à une évaluation de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI Allianz Pierre à la mi-année 2024. Afin de refléter fidèlement la valeur actualisée des actifs immobiliers, Allianz Immovalor a fait le choix de baisser de 5,88 %, le prix de souscription et la valeur de retrait de la SCPI Allianz Pierre. **A compter du 17 septembre 2024, le prix de souscription de la SCPI Allianz Pierre est porté à 320 € et sa valeur de retrait à 288 €.**

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Évolution du capital au 30/09/2024

(capital maximum autorisé : 1 000 000 000 € soit 6 535 948 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 29/06/2020).

Capital social	779 756 850,00 €	Nombre de parts	5 096 450
Capitalisation	1 630 864 000,00 €	Nombres d'associés	25 415

Marché des parts (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nombre de parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés	Nombre de parts en attente de retrait au 30/09/2024
3 ^{ème} trimestre 2024	50 329	50 329	0	1 711 186,00	7 168

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 1 711 186 €. Le prix de souscription est de 320 € et le prix de retrait est de 288 €.

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)
31/07/2024	-	-	-
30/08/2024	-	-	-
30/09/2024	-	-	-
3^{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.

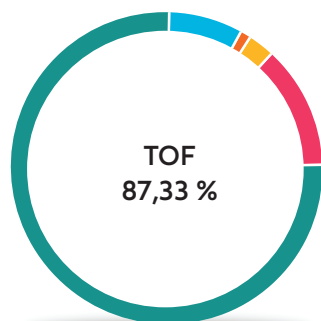
	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,12 €)**	3,00 €	2,92 €	30/04/2024
2 ^{ème} acompte 2024	3,00 €	2,94 €	31/07/2024
3 ^{ème} acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,42 €)**	3,00 €	2,97 €	30/09/2024
Total des acomptes 2024	9,00 €	8,83 €	
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

Locaux vacants

- Locaux occupés : 76,24 %
- Locaux sous franchise : 7,97 %
- Locaux mis à disposition : 0,22 %
- Locaux en restructuration : 2,90 %
- Locaux sous promesse de vente : 0 %
- Locaux vacants en recherche de locataire : 12,67 %



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



Évolution du patrimoine

Acquisitions du trimestre

La hausse brutale des taux observée mi 2023 a fait émerger des opportunités correspondant à la stratégie d'investissement de la SCPI Allianz Pierre, y compris en terme de rendement et a permis de concrétiser deux investissements en 2023. Le ralentissement très marqué de la collecte sur la SCPI Allianz Pierre pousse maintenant Allianz Immovalor à être plus sélectif et prudent dans ses choix d'investissement, même si le marché offre aujourd'hui des opportunités sur des localisations prime, à des taux de rendement supérieurs au taux de distribution de la SCPI. Toute collecte nouvelle permettrait à Allianz Immovalor de se positionner à l'investissement sur ces opportunités dans la perspective de générer un rendement locatif relatif.

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
Pantin (93500)									
5-13 rue Auger	01/12/1989	34	Bureaux	3 742 m ²	6 884 380 €	5 950 000 €	10 700 000 €	19/07/2024	3 152 416 €
Issy-les-Moulineaux (92130)									
141 avenue de Verdun	30/07/1987	37	Bureaux	562 m ²	1 008 438 €	1 706 496 €	4 750 000 €	30/09/2024	3 639 058 €
TOTAL VENTES 2024				4 303 m²	7 892 818 €	7 656 496 €	15 450 000 €		6 791 474 €

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : **18 071 332 €** (trimestre précédent : 18,4 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)
Bureaux	20 avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	1	241
Commerce	36-38 rue des Renaudes	Paris	75017	1	356
				2	597

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	7 082
Bureaux	220 avenue de la Recherche	Loos-lez-Lille	59120	En commercialisation	11 741
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	2 443
Bureaux	6/8 avenue de la Cristallerie	Sèvres	92310	En commercialisation	3 511
Entrepôts	2-10 rue des Oliviers	Orly	94150	En commercialisation	8 903
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En vente à la découpe	2 154
Bureaux	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 394
Bureaux	44 quai de Jemmapes	Paris	75010	En commercialisation	793
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	38 rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	960
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 101
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 784
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

839 m²

6 relocations
pour un loyer de 332 692 €

10 791 m²

14 résiliations
pour un loyer de 3 105 029€

320

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 17 septembre 2024, les souscriptions se font à un prix, fixé dans la Note d'information, de 320 € 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 288 euros depuis le 17/09/2024.

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

