Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

immovalor GESTION

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

BULLETIN TRIMESTRIEL

1ER TRIMESTRE 2021

Valable jusqu'au 30/06/2021

CHIFFRES CLÉS

		Au 31/12 2020	Au 31/03 2021
	Capitalisation	1 497 510 280	1 511 766 820
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	21 546	21 745
	Nombre de parts	4 404 442	4 446 373
	Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
	Recours effet de levier	Non	Non
	Valeur de retrait	306 €	306 €
	Valeur IFI	265,79 €	265,79 €
INDICATEURS IMMOBILIERS	(TOF) du trimestre	91.80%	91,65%
	(TOF) depuis le 1er janvier	92.03%	91,65%
	Nombre de locataires	347	359
	Nombre d'immeubles	129	131
	Loyers quittancés depuis le 1er janvier	64 947 962	16 784 113
	Surface totale	302 729	319 711

Taux de rendement Interne (TRI) au 31/12/2020

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
3,58%	4,95%	9,26%	9,28%

TDVM 2020

TDVM 2020
4,04%*

** dont 0,11% de réserve de plus-value distribué et dont 0,04% de report à nouveau distribué.*

Madame, Monsieur,

Malgré une année 2020 difficile, le dernier trimestre affiche une baisse du PIB moins forte (-1,3%), laissant espérer une reprise sur l'année 2021. En effet, la levée progressive des restrictions sanitaires et la mise en place d'une stratégie vaccinale active, bien que difficile à mettre en place, nous permettent d'envisager une année plus stable.

Néanmoins, il reste difficile de se projeter sur cette année post COVID dont le marché immobilier va devoir s'adapter avec notamment une forte modification du cahier des charges des investisseurs. Le contexte actuel a fortement ralenti les mouvements et prises de décision, et les entreprises priorisent des problématiques plus opérationnelles aux projets immobiliers. Les prochains mois seront donc décisifs avec l'espoir de laisser entrevoir une réelle tendance du marché économique français, même si les acteurs du secteur s'entendent sur un rebond d'activité essentiellement à partir du second semestre.

La crise de la COVID 19 va donc généraliser le nomadisme et ainsi accentuer la recherche d'immeubles plus efficients. La qualité des immeubles, des locataires et la notion de développement durable seront des notions prépondérantes quant au choix des actifs.

Votre SCPI Allianz Pierre a toujours porté une attention particulière tant à la qualité de ses immeubles que de ses locataires. L'investissement a été dynamique depuis ce début d'année avec l'acquisition de deux nouveaux immeubles. Un premier immeuble parisien situé rue de Javel dans le 15ème arrondissement d'environ 6 250 m² et un second situé à Vaulx en Velin sous le nom de « WOOPA » d'environ 10 700 m².

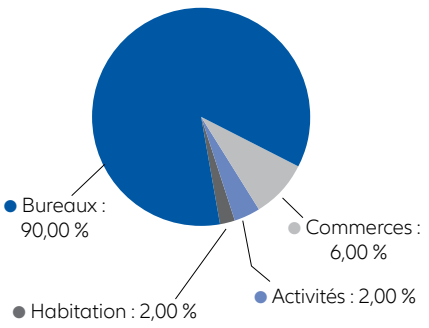
Il est en effet intéressant de regarder de plus près le marché immobilier régional qui est un marché qui résiste plutôt bien sur ces 5 dernières années. Celui-ci devrait continuer à résister et même confirmer son attractivité. Cette résistance s'explique notamment par la résilience des opérations inférieures à 50 M€ mais également par l'activité des SCPI / OPPCI et des caisses d'assurances qui sont des investisseurs stables, récurrents et pérennes. Par ailleurs, les taux prime se sont maintenus dans toutes les métropoles régionales.

Sur ce marché des régions à plusieurs vitesses, la commune de Lyon conserve et conforte sa place de premier marché régional. Pour ce qui est du marché locatif, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur les loyers avec une stabilité de ceux-ci pour la majorité des grandes villes. Lyon conserve sa place en haut du podium avec un loyer top de 320 euros.
En conclusion, même si la crise de la COVID a fortement impacté le marché immobilier tertiaire, les différentes actions des banques centrales et notamment de la BCE ont permis de faire baisser les taux sans risque, permettant à l'immobilier de conserver son statut de valeur refuge.

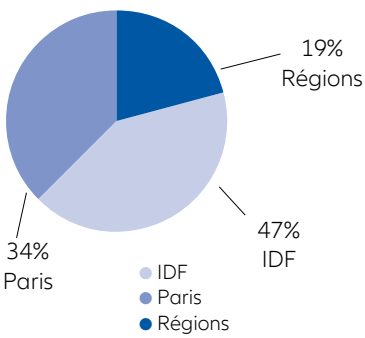
ACTUALITÉS :
Les bordereaux fiscaux 2020 ont été adressés aux associés par courrier postal le 15/04/2021 et sont disponibles sur les espaces privés du site internet.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2021

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

immovalor GESTION

Allianz Pierre

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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).

	31/03/2021
Capital Social	680 295 069,00 €
Capitalisation	1 511 766 820,00 €
Nombre de parts	4 446 373
Nombres d'associés	21 745

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
1er trimestre 2021	73 775	31 844	41 931	15 339 236,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 15 339 236 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**
29/01/2021		-	-
26/02/20221		-	-
31/03/2021		-	-
1er trimestre 2021	-	-	-

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	Avant Prélèvement *	Après Prélèvement *	
1er acompte 2021	3,15 €	3,13 €	30/04/2021
Total des acomptes 2020	**13,74 €**	**13,70 €**	

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 31/12/2020 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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

Le 2 février 2021 a été signé l'acquisition d'un ensemble immobilier tertiaire d'une superficie de 6 248 m² assorti de 100 emplacements de stationnement au 141 rue de Javel PARIS 15e. Le prix de vente acte en main de l'immeuble s'élève à la somme de 77 130 925,00 €.

Le 18 février 2021 a été signé l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et commerce au RDC pour une superficie utile totale de 10 734 m² assorti de 200 emplacements de stationnement en sous-sol, «l e « WOOPA », 10 avenue des Canuts VAULX EN VELIN (69120). Le prix de vente AEM de l'immeuble s'élève à la somme de 43 546 900,00 €.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 16 784 113 € (trimestre précédent : 16,3 millions d'euros)

Principales relocations > 50 k€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)	Surface totale (m²)
Bureaux	38, Rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	1	250	1 890
Bureaux	16, Rue Anatole France	Levallois-Perret	92300	1	821	821
Bureaux	110/112, Boulevard Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	92100	1	185	1 073

Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m²)
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 747

Total sur le trimestre

18 relocations **17 964 m²**
pour un loyer de 5 240 115€

8 libérations **3 829 m²**
pour un loyer de 639 117€

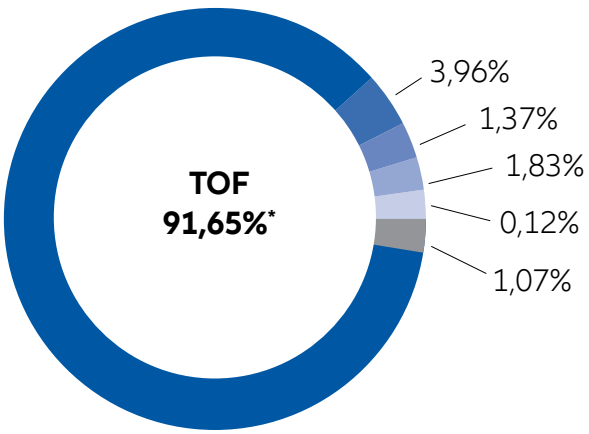
Nombre total de locataires **359**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

Locaux occupés :
- TOF : 91,65%
- Sous franchise : 1,83%

Locaux vacants :
- En travaux : 1,37%
- En commercialisation : 3,96%
- En vente : 0,12%

- Covid : 1,07%



La vacance financière est impactée de -1,07% concernant des réductions de loyer suite au COVID 19.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

immovalor GESTION

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

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 Immovalor Gestion, 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 (actuellement 2,485 millions d'euros environ).

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 est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
(ii) par le montant total des loyers facturés 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.

TDVM :
Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus values distribuées),
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

** 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 Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés