



CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2021	Au 31/03 2022	
Capitalisation	1 580 704 200	1 598 370 940	
INDICATEURS FINANCIERS	Nombre d'associés	22 484	22 761
	Nombre de parts	4 649 130	4 701 091
	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*	90,36%
(TOF) depuis le 1er janvier*		91,19%	87,37%
Nombre de locataires		346	336
Nombre d'immeubles		126	125
Loyers quittancés depuis le 1er janvier		67 680 444	15 926 664 €
Surface totale	313 311	315 190	

Madame, Monsieur,

Après une année 2021 très particulière pour le marché de l'immobilier d'entreprises, marquée notamment par la prudence et l'attente des investisseurs, le 4^{ème} trimestre avait laissé entrevoir un rebond avec notamment une belle progression du volume d'investissement de +87% par rapport au 3^{ème} trimestre 2021.

Cet engouement de fin d'année s'est quelque peu essouffé début 2022. Le 1^{er} trimestre a été calme avec une baisse du volume global d'investissement en France de -7% par rapport au 1^{er} trimestre 2021 à 4,6 milliards d'euros. Une tendance qui s'explique principalement par le faible nombre de grandes transactions. Ainsi, on ne dénombre que 8 transactions dont le ticket unitaire dépasse les 100 millions d'euros et aucune à un montant supérieur à 500 millions d'euros.

Comme c'était déjà le cas en 2021, le marché est très sélectif. Le bureau a marqué le pas et n'a représenté que 62% du volume global investi contre 85% il y a un an. De son côté, le secteur industriel a maintenu sa bonne dynamique avec un volume d'investissement stable. Enfin, le commerce, propulsé par l'opération « Carré Sénart » (450 millions d'euros), a concentré près de 31% des investissements.

S'agissant du marché locatif tertiaire francilien, la reprise semble se confirmer puisque la demande placée durant le 1^{er} trimestre 2022 s'élève à 503.900 m², soit une hausse de +40% par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Les utilisateurs continuent de privilégier les secteurs les plus établis à savoir le Quartier Central des Affaires parisien, la Défense et Neuilly/Levallois. Dans ces secteurs, une stabilité voire une hausse des loyers est à envisager. En revanche, dans les secteurs périphériques sur-offreurs, une baisse des valeurs locatives est probable.

Il est à l'heure actuelle difficile d'anticiper l'impact de la guerre en Ukraine et de l'inflation aussi bien sur le marché locatif que sur celui de l'investissement. Toutefois, en termes de profil d'investissement, alors qu'on a assisté au 1^{er} trimestre au retour des stratégies value-add et core +, le contexte géopolitique et les incertitudes sur les marchés financiers, devraient amener les investisseurs à se montrer prudents et se tourner vers des actifs peu risqués. Les taux de rendements prime demeurent pour le moment stables et à un niveau plancher pour le bureau, la logistique et les locaux d'activités.

Sources : JLL (reprise de BusinessImmo) et Immostat pour les données chiffrées.

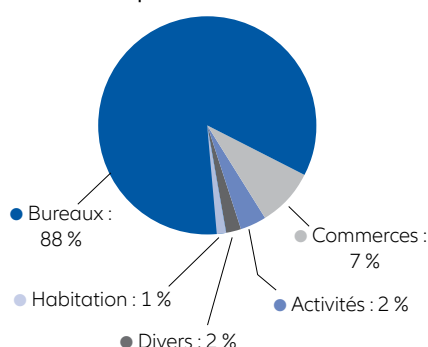
COMMENTAIRES DE GESTION :

La baisse du taux d'occupation s'explique principalement par des départs de locataires. Le contributeur le plus important à la vacance devrait faire l'objet d'une cession au cours de l'exercice.

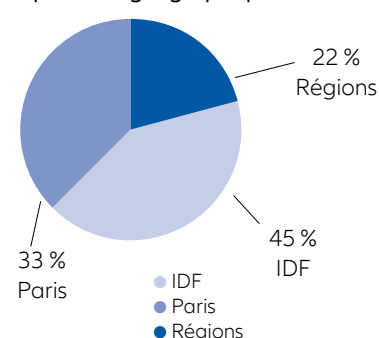
Le résultat du premier trimestre ainsi que les cessions réalisées au cours des derniers mois permettent une distribution de 3 euros par part au titre du premier trimestre 2022 (cf. tableau ci-après « distribution des revenus par part »).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2022

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



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.

* Pour être en ligne avec les recommandations de l'ASPIM, pour la publication des données au 31 mars 2021, la base de calcul du TOF a été revue (cf. nouvelle définition ci-après dans le « glossaire »).

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)

	31/03/2022
Capital Social	719 266 923,00 €
Capitalisation	1 598 370 940,00 €
Nombre de parts	4 701 091
Nombres d'associés	22 761

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
1 ^{er} trimestre 2022	73 821	21 860	51 961	18 409 980,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 18 409 980 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'exécution*	Prix acquéreur**
31/01/2022	-	-	-
28/02/2022	-	-	-
31/03/2022	-	-	-
1 ^{er} trimestre 2022	-	-	-

* 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	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2022 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27€)**	3,00 €	3,00 €	30/04/2022
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 31/03/2022 indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1^{er} jour du 5^{ème} mois qui suit la souscription.

SCPI de bureaux

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Le 28 janvier 2022 a été signé l'acquisition pour le compte de la SCPI ALLIANZ PIERRE, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, le « skysophia », situé au 776 rue Albert Caquot à BIOT (06410). Le prix s'élève à 54 972 000 € TTC acte en mains.

CESSIONS DU TRIMESTRE

Le 18 février 2022 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE d'un ensemble commercial et parkings extérieurs situés au 281 avenue du Maréchal Leclerc, à MASSY. Le prix de vente s'élève à 3 470 000€ hors droits net vendeur.

Le 29 mars 2022 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE d'un immeuble de bureaux et activités et parkings situés au 1A rue René Laennec, à SCHILTIGHEIM. Le prix de vente s'élève à 4 300 000€ hors droits net vendeur.

ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 15.926.664 € (trimestre précédent : 16,4 millions d'euros)

[Principales relocations > 50 k€ de loyer annuel](#)

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Bureaux	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	1	569	1 991
Bureaux	2-4, Rue Louis David	Paris	75016	1	475	1 451
Bureaux	575-655, Allée des Parcs	Saint-Priest	69800	1	698	6 008
				3	1 742	9 450

[Principaux locaux vacants > 50 k€ dans le trimestre](#)

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	130-136, Rue de Silly	Boulogne Billancourt	92100	En commercialisation	6 230
Bureaux	28, Rue de Verdun	Suresnes	92150	En commercialisation	2 639
Bureaux	15-17, rue de Thales	Mérignac	33700	En commercialisation	5 724
Bureaux	2-2 bis, Villa Thoreton	Paris	75015	En commercialisation	1 705
Bureaux	2, Bd Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 475
Bureaux	2-4, Rue Louis David	Paris	75016	En commercialisation	1 129
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 208
Bureaux	2-10, Rue Claude Nicolas Ledoux	Créteil	94000	En commercialisation	2 384

Total sur le trimestre



5 relocations **1 884 m²**
pour un loyer de 811 175 €



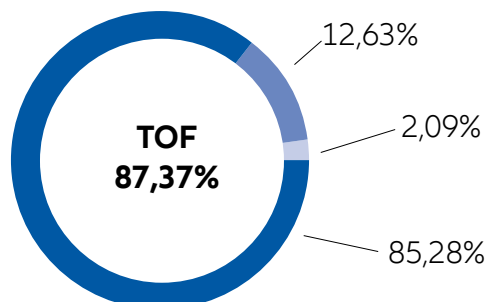
14 libérations **10 582 m²**
pour un loyer de 3 088 963 €



Nombre total de locataires **336**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

- Locaux occupés TOF
- Locaux occupés : 85,28%
 - Sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 2,09%
- Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataires : 12,63%





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.

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 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

* 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 : Christian Cutaya
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés