



CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2021	Au 31/12 2021
Capitalisation	1 544 138 220	1 580 704 200
Nombre d'associés	22 212	22 484
Nombre de parts	4 541 583	4 649 130
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	265,79 €	Non disponible
(TOF) du trimestre	91,02%	90,36%
(TOF) depuis le 1er janvier	91,46%	91,19%
Nombre de locataires	350	346
Nombre d'immeubles	128	126
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	51 215 763	67 680 444
Surface totale	314 759	313 311

Madame, Monsieur,

Le déploiement de la vaccination en masse a permis au PIB de connaître une croissance dynamique avec un PIB français qui devrait ainsi progresser d'environ 6,7% en 2021.

Ce contexte a permis au marché de l'investissement de connaître une forte accélération en fin d'année. Néanmoins, cette progression ne permet pas de rattraper le retard accumulé depuis le mois de janvier, ainsi le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour 2021 est d'environ 25 milliards d'euros soit une baisse de 8% par rapport à 2020.

Sur le marché de l'Île de France, il est observé une baisse plus prononcée de 25% sur un an. Quant à la région, cette dernière a continué d'attirer les capitaux, concentrant près de 40% de l'investissement global. Les résultats sont donc en hausse et proches des performances record de 2019.

En ce qui concerne les actifs parisiens, ces derniers continuent d'intéresser les investisseurs qui souhaitent acquérir les « rares » opportunités disponibles sur ce secteur avec pour impact un maintien historiquement bas des taux de rendement.

Le marché locatif est caractérisé par une fin d'année dynamique avec plus d'1,8 million de m² commercialisés en 2021 sur l'Île de France. Le nombre de transactions est globalement resté à son niveau habituel avec seulement -3% d'écart, cependant le nombre de m² commercialisé a quant à lui fortement diminué affichant une baisse de -18%. Ces chiffres démontrent la tendance actuelle des entreprises qui est de réduire leur empreinte immobilière.

Pour 2022, les acteurs de l'immobilier restent optimistes avec pour enjeu une année de transformation pour les entreprises et leur rapport à l'immobilier. En termes de valeurs locatives, il est sûrement à prévoir un contraste plus prononcé entre le marché parisien, qui reste un marché résilient, et les secteurs périphériques moins offreurs comme le sud et le sud-ouest de l'Île de France.

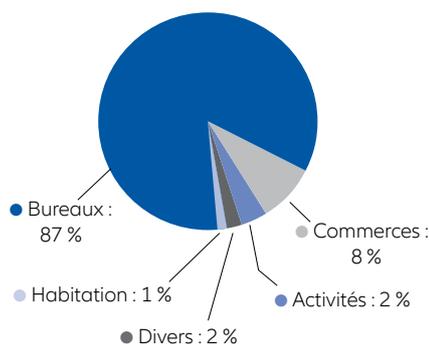
Quant au marché de l'investissement, celui-ci continuera de bénéficier de fondamentaux solides et de la ferveur des investisseurs avec de fortes liquidités. Si les taux de rendement prime sont historiquement bas pour certaines classes d'actifs comme le bureau ou les entrepôts, ils gardent une prime de risque malgré une remontée des taux obligataires en cette fin d'année.

Toute l'équipe d'Immovvalor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2022.

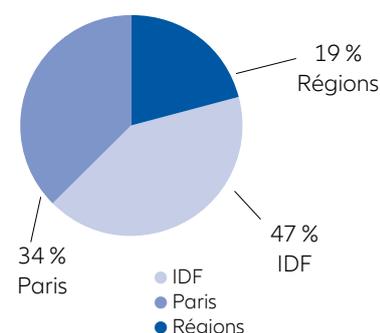
Source JLL et Immostat pour les données chiffrées.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

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 décembre 2021, le TDVM (taux de distribution sur valeur de marché) a été remplacé par le taux de distribution.

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.

	31/12/2021
Capital Social	711 316 890,00 €
Capitalisation	1 580 704 200,00 €
Nombre de parts	4 649 130
Nombres d'associés	22 484

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
4 ^{ème} trimestre 2021	132 842	25 295	107 547	37 426 010,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 37 426 010 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**
29/10/2021		-	-
30/11/2021		-	-
31/12/2021		-	-
4 ^{ème} 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	Après	
	Prélèvement *		
1 ^{er} acompte 2021	3,15 €	3,13 €	30/04/2021
2 nd acompte 2021	3,27 €	3,14 €	30/07/2021
3 ^{ème} acompte 2021	3,33 €	3,33 €	30/10/2021
4 ^{ème} acompte 2021 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,69€)**	3,87 €	3,86 €	31/01/2022
Total des acomptes 2021	13,62 €	13,46 €	
Rappel 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 31/12/2021 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.immovvalor.fr

SCPI de bureaux

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

CESSIONS DU TRIMESTRE

Le 3 novembre 2021 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE d'un local commercial vacant, situé au 183 rue du faubourg St Honoré, à PARIS 8^e. Le prix de vente s'élève à 625 000€ hors droits.

Le 29 novembre 2021 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE de lots de copropriété à usage de bureaux et parkings situés au 195 avenue Charles de Gaulle, à NEUILLY SUR SEINE. Le prix de vente s'élève à 19 300 000€ hors droits net vendeur.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 16.464.680 € (trimestre précédent : 17,2 millions d'euros)

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Bureaux	36-38, Rue des Mathurins	Paris	75008	1	140	529
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	1	262	5 859
Bureaux	110-112, Bld Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	92100	1	185	1 073

[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	15-17, rue de Thales	Mérignac	33700	En commercialisation	5 724
Bureaux	2, Bd Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	2/4, Rue Louis David	Paris	75016	En commercialisation	1 138
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 208
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	En commercialisation	1 269
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 475
Bureaux	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	En commercialisation	571
Bureaux	43, Rue de la Brèche aux Loups	Paris	75012	En commercialisation	988
Bureaux	14, Rue René Laennec	Schiltigheim	67300	En commercialisation	1 703

[Total sur le trimestre](#)



10 relocations **2 417 m²**
pour un loyer de 364 832 €



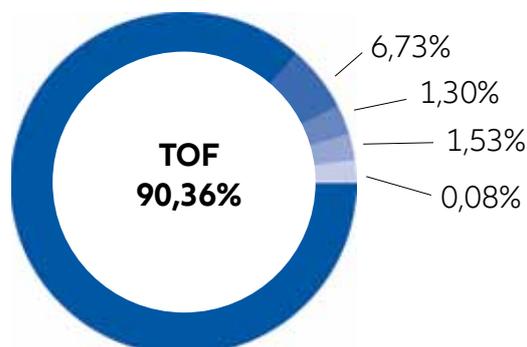
12 liberations **13 523 m²**
pour un loyer de 3 958 795 €



Nombre total de locataires **346**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

- Locaux occupés :
- TOF : 90,36%
 - Sous franchise : 1,30%
- Locaux vacants :
- En travaux : 1,53%
 - En commercialisation : 6,73%
 - En vente : 0,08%





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.

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