



CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2021	Au 30/09 2021
INDICATEURS FINANCIERS		
Capitalisation	1 529 472 320	1 544 138 220
Nombre d'associés	22 005	22 212
Nombre de parts	4 498 448	4 541 583
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	91,72%	91,02%
(TOF) depuis le 1er janvier	91,69%	91,46%
Nombre de locataires	358	350
Nombre d'immeubles	130	128
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	34 034 535	51 215 763
Surface totale	316 512	314 759

Madame, Monsieur,

Malgré une nette amélioration de la crise sanitaire, l'épidémie pèse toujours sur le marché de l'investissement français. Néanmoins, ce troisième trimestre laisse entrevoir un réel rebond, suite à une baisse de 28% constatée entre les 1er et 2ème trimestre ; l'investissement est reparti à la hausse en affichant une progression de 24% au 3ème trimestre par rapport au trimestre précédent. Malgré tout, cette nette amélioration n'est pas suffisante, et les résultats restent en deçà des montants investis en 2019.

En termes d'investissement, le secteur du bureau continue d'occuper la première marche du podium même si nous constatons que ce secteur est en recul par rapport aux années précédentes. Les investisseurs souhaitant avant tout diversifier leur portefeuille d'actifs, ces derniers restent également attentistes sur les conséquences du télétravail sur le long terme. La priorité continue donc à être donnée aux actifs prime dont l'offre restreinte limite les sommes investies.

En termes de secteurs, nous constatons également que les marchés tertiaires de province confirment leur fort intérêt pour les investisseurs. Les métropoles régionales, moins cycliques et plus résilientes, devraient donc continuer à attirer les capitaux.

Globalement stables, les taux de rendement prime devraient continuer de subir une légère pression baissière sur certaines classes d'actifs. Cette compression de taux potentielle s'explique par un manque de produits sur les segments les plus recherchés.

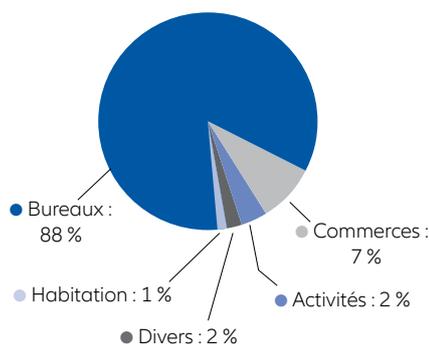
Côté marché locatif, l'activité s'améliore avec une accélération des prises de décision des entreprises, rassurées par la situation sanitaire et économique et du retour au bureau des salariés. Au 3ème trimestre, nous constatons une hausse de 18% des transactions locatives sur le marché par rapport au trimestre précédent avec une concentration sur les petites surfaces.

En conclusion, la fin d'année approchant, le marché de l'investissement affiche une performance de 11 milliards d'euros au 1er septembre soit -25% d'une année à l'autre. Néanmoins, l'amélioration de la crise sanitaire, le retour progressif de la confiance et l'urgence écologique permettent d'entrevoir la possibilité de nouvelles opportunités d'investissements. Enfin, les liquidités à placer restent encore abondantes et le spread toujours favorable au compartiment immobilier malgré une légère remontée des taux obligataires.

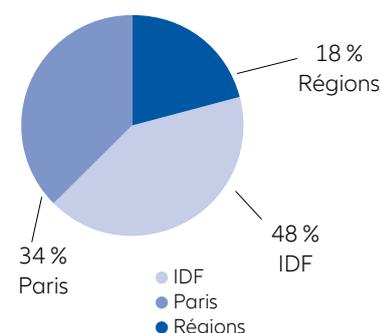
Source Knight Franck pour les données chiffrées.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2021

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



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.

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.

	30/09/2021
Capital Social	694 862 199,00 €
Capitalisation	1 544 138 220,00 €
Nombre de parts	4 541 583
Nombres d'associés	22 212

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
3 ^{ème} trimestre 2021	73 356	30 221	43 135	15 693 414,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 15 693 414 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**
30/07/2021		-	-
31/08/2021		-	-
30/09/2021		-	-
3 ^{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
Total des acomptes 2021	9,75 €	9,60 €	
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%.

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 30 juillet 2021 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE d'un immeuble à usage de bureaux + parkings situés au 36 avenue Jean Monnet, à DUNKERQUE. Le prix de vente s'élève à 1 300 000€ hors droits.

Le 28 septembre 2021 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE d'un local commercial vacant situé au 49 rue Frémicourt, à PARIS 15e. Le prix de vente s'élève à 530 000€ hors droits.

Le 30 septembre 2021 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE d'un immeuble de bureaux vacant + 2 parkings situés au 66 rue de Rome, à PARIS 8e. Le prix de vente s'élève à 3 800 000€ hors droits.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 17.181.228 € (trimestre précédent : 17,3 millions d'euros)

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Commerce	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	1	232	1 991
Commerce	30, Avenue de l'Opéra	Paris	75002	1	200	225
Commerce	16, Rue Antonin Raynaud	Levallois-Perret	92300	1	172	1369

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	2/4, Rue Louis David	Paris	75016	En commercialisation	1 129
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 584
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 475
Bureaux	20, Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	En travaux	517
Bureaux	ZAC des Sarrassins	Créteil	94000	En commercialisation	1 703
Bureaux	15-17, rue de Thales	Mérignac	33700	En commercialisation	1 967

[Total sur le trimestre](#)



4 relocations **725 m²**
pour un loyer de 349 195 €



12 libérations **5 225 m²**
pour un loyer de 1 239 173 €



Nombre total de locataires **350**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

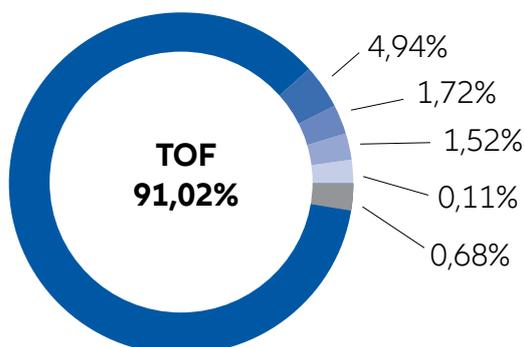
Locaux occupés :

- TOF : 91,02%
- Sous franchise : 1,72%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,52%
- En commercialisation : 4,94%
- En vente : 0,11%

- Franchise Covid : 0,68%





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.

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

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.

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