



CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2021	Au 30/06 2021
Capitalisation	1 511 766 820	1 529 472 320
Nombre d'associés	21 745	22 005
Nombre de parts	4 446 373	4 498 448
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	265,79 €	265,79 €
(TOF) du trimestre	91,65%	91,72%
(TOF) depuis le 1er janvier	91,65%	91,69%
Nombre de locataires	359	358
Nombre d'immeubles	131	130
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	16 784 113	34 034 535
Surface totale	319 711	316 512

Madame, Monsieur,

Depuis le début de l'épidémie, la sortie de crise n'a jamais été aussi d'actualité. En effet, la mise en place d'une stratégie vaccinale active et la levée du confinement ont traduit un léger rebond de l'activité économique, néanmoins les derniers résultats du marché de l'investissement contrastent avec l'optimisme ambiant.

Malgré une forte reprise de l'activité en début d'année, nous constatons un net ralentissement pour ce second trimestre avec un montant de 3,2 Mds€ engagés contre 5 Mds€ au premier trimestre. Cette baisse s'explique notamment par le fait que de nombreux vendeurs avaient retiré leurs actifs du marché dans la seconde moitié de l'année 2020, réduisant ainsi le potentiel d'opération à finaliser sur 2021. De plus, la décision de reconfiner une 3ème fois a également ralenti la finalisation de certaines transactions. Toutefois, les acteurs du marché restent optimistes car une trentaine d'opérations supérieures à 100 M€ est d'ores et déjà identifiée pour le second semestre de l'année.

En termes de typologie, le secteur du bureau reste en tête en concentrant 66% de l'activité malgré une baisse de 28% sur un an, recul notamment dû à une plus grande sélectivité des investisseurs face aux interrogations engendrées par la crise sanitaire et l'essor du télétravail. La priorité est donc donnée aux actifs prime dont l'offre restreinte limite les sommes investies.

Globalement stables, les taux de rendement prime devraient subir une pression baissière au 2ème semestre sur certaines classes d'actifs. Cette compression de taux s'explique par l'attrait des biens sécurisés, dont l'offre limitée peine à satisfaire l'appétit des investisseurs, la concurrence y est donc d'autant plus forte.

En conclusion, la progression de la couverture vaccinale, le rebond de l'activité économique, le redressement progressif des marchés locatifs et les grandes opérations en cours de finalisation sont autant d'éléments permettant de tabler sur un net des volumes investis d'ici la fin de l'année 2021. Toutefois, le retard pris au 1er semestre et le manque d'offres d'actifs primes laissent prévoir un montant d'investissement sur l'année 2021 inférieur à 2020. Cette année pourrait donc constituer le point bas de cette période d'épidémie même si l'impact sera bien entendu moindre que la grande crise financière de 2009 avec seulement 7,2 Mds€ investis. Aujourd'hui, les liquidités à placer sont en effet abondantes et le spread reste favorable au compartiment immobilier.

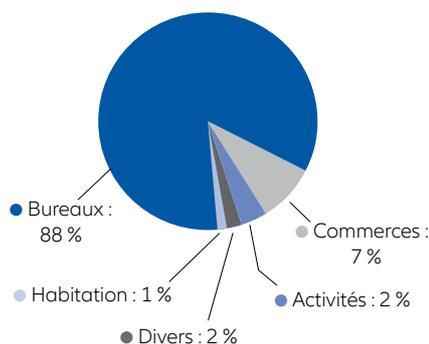
ACTUALITÉS :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 02 juillet 2021 sur deuxième convocation, l'ensemble des 8 résolutions soumis, aux votes des associés a été approuvé à plus de 94 %.

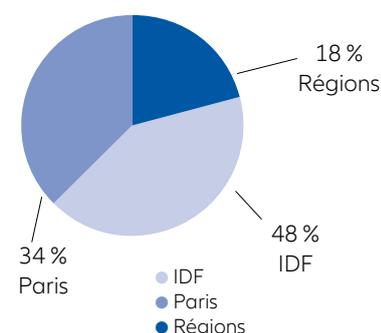


RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2021

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).

	30/06/2021
Capital Social	688 262 544,00 €
Capitalisation	1 529 472 320,00 €
Nombre de parts	4 498 448
Nombres d'associés	22 005

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
2 nd trimestre 2021	76 301	24 226	52 075	18 529 184,00 €

Commentaire : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 18 529 184 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**
30/04/2021		-	-
31/05/2021		-	-
30/06/2021		-	-
2 nd 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
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 11 mai 2021 a été signé l'acte de vente par ALLIANZ PIERRE au profit de la société « BAUDIN CHATEAUNEUF » d'un immeuble à usage de bureaux et parkings situés au 1 rue des Promenades, à LA MADELEINE. Le prix de vente s'élève à 4 400 000€ hors droits.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 17.250.422 € (trimestre précédent : 16,8 millions d'euros)

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m ²)	Surface totale (m ²)
Bureaux	2/4, Rue Louis David	Paris	75016	1	343	1 451
Bureaux	14, Rue de Magdebourg	Paris	75016	1	186	186
Bureaux	110 - 112, Bld Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	92100	1	178	1 073
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	1	366	2 640
Commerce	191-193, Cours Lafayette	Lyon	69006	1	296	4 514

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m ²)
Bureaux	2/4, Rue Louis David	Paris	75016	En commercialisation	1 129
Bureaux	2, Bd Georges Clemenceau	Courbevoie	92400	En travaux	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 747
Bureaux	110, Avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 475
Bureaux	15-17, rue de Thales	Mérignac	33700	En commercialisation	1 967

[Total sur le trimestre](#)



7 relocations **2 849 m²**
pour un loyer de 818 310 €



7 libérations **2 871 m²**
pour un loyer de 369 326 €



Nombre total de locataires **358**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

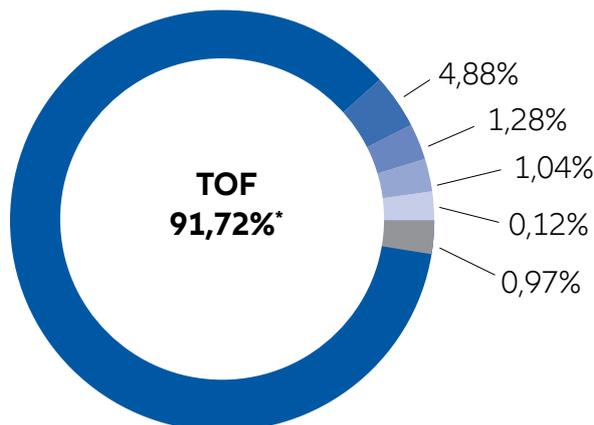
Locaux occupés :

- TOF : 91,72%
- Sous franchise : 1,04%

Locaux vacants :

- En travaux : 1,28%
- En commercialisation : 4,88%
- En vente : 0,12%

- Franchise Covid : 0,97%





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