

## SCPI de bureaux



BULLETIN TRIMESTRIEL

2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2022

Valable jusqu'au 30/09/2022

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2022	Au 30/06 2022
<b>INDICATEURS FINANCIERS</b>		
Capitalisation	1 598 370 940	1 632 811 580
Nombre d'associés	22 761	23 208
Nombre de parts	4 701 091	4 802 387
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	273,17 €	273,17 €
<b>INDICATEURS IMMOBILIERS</b>		
(TOF) du trimestre	87,37%	87,23%
(TOF) depuis le 1er janvier	87,37%	87,27%
Nombre de locataires	336	335
Nombre d'immeubles	125	125
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	15 926 664 €	31 408 898 €
Surface totale	315 190	324 902

Madame, Monsieur,

Dans un contexte marqué par une forte remontée des taux directeurs, le marché de l'immobilier d'entreprises s'est montré dynamique au cours du deuxième trimestre après un premier trimestre relativement calme. Ainsi, au deuxième trimestre, le volume d'investissement global s'est porté à près de 7,3 milliards d'euros, soit une augmentation de l'ordre +59% par rapport au premier trimestre.

Cette activité trouve principalement son explication dans le retour des grandes transactions. Durant le premier semestre, 19 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été réalisées, soit un volume de 4 milliards d'euros, 38% supérieur à celui enregistré il y a un an sur la même période et conforme à la moyenne long terme. On pourra citer, entre autres, l'opération du centre commercial « Carré Sénart » ainsi que les transactions des immeubles de bureaux « Pasteur » dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et « Rio » dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement.

Le bureau, qui avait été quelque peu chahuté au cours des derniers trimestres, a retrouvé des couleurs et conforte son statut privilégié auprès des investisseurs. Il concentre près de 74% du volume global investi en immobilier d'entreprises au cours deuxième trimestre et 69% si on réfère au premier semestre. Les commerces et le secteur industriel (logistique et locaux d'activité) font quasiment parts égales représentant respectivement 16% et 15% du montant total investi au cours du premier semestre.

Concernant les taux de rendement, les transactions opérées au cours du premier semestre se sont faites à des niveaux de taux relativement bas. Néanmoins, face à la remontée rapide des taux obligataires, la prime de risque de l'immobilier se réduit. Dans un contexte de fortes incertitudes, une décompression des taux de rendement et, consécutivement, une correction des prix d'acquisition est désormais à envisager pour les trimestres à venir, en particulier sur les secteurs les moins attractifs.

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

#### COMMENTAIRES DE GESTION :

Depuis 2020 les incertitudes sur les perspectives économiques générées successivement par la Crise du Covid et la guerre en Ukraine ont ralenti les processus de décision des entreprises quant à de nouvelles prises à bail. Les délais de commercialisation s'en sont allongés et le pouvoir de négociation des locataires en place et prospects s'est accru, nous en subissons encore les effets.

Durant cette période, les équipes d'Asset Management ont préparé et lancent en ce moment une vaste politique de valorisation et de renforcement de l'attractivité locative des immeubles en portefeuille, afin de les adapter aux nouveaux enjeux de confort utilisateur et de développement durable.

Ils s'emploient activement aux côtés des équipes de Gestion à la prolongation des baux en cours et travaillent également à régulariser de nouveaux baux, en sécurisant des périodes fermes longues qui sécurisent les flux locatifs et permettent de bénéficier de l'indexation des loyers à long terme, dans l'intérêt des revenus futurs des SCPI.

Le taux d'occupation de votre SCPI est donc en baisse par rapport à 2021. Toutefois, ce trimestre, le taux d'occupation s'est globalement stabilisé.

En définitive, le résultat du trimestre ainsi que le report à nouveau permettent de maintenir une distribution de 3 euros par part au titre du second trimestre 2022 (cf. tableau ci-après « distribution des revenus par part »).

#### 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%

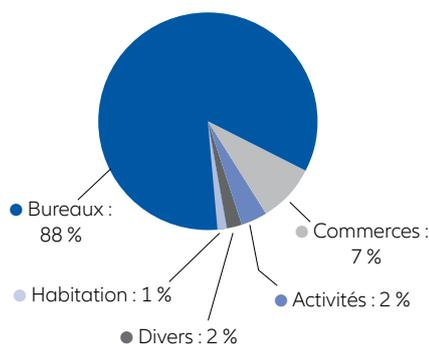
#### Taux de distribution 2021

4,01%\*

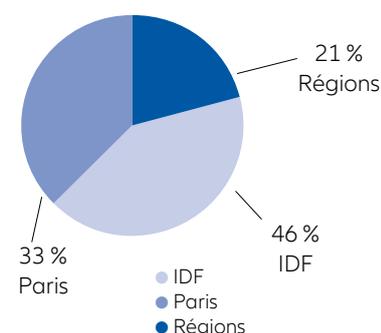
\* dont 0,20% de réserve de plus-value distribuée.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2022

Répartition des immeubles par activité :



Répartition des immeubles par zone géographique :



## 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)

	30/06/2022
Capital Social	734 765 211,00 €
Capitalisation	1 632 811 580,00 €
Nombre de parts	4 802 387
Nombres d'associés	23 208

### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché primaire

	Nbr de parts nouvelles	Nbr de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés
2 <sup>nd</sup> trimestre 2022	119 679	18 383	101 296	35 065 662,00 €

*Commentaire* : la collecte nette du trimestre s'est élevée à 35 065 662€ 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**
29/04/2022		-	-
31/05/2022		-	-
30/06/2022		-	-
2 <sup>nd</sup> 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 <sup>er</sup> acompte 2022	3,00 €	3,00 €	30/04/2022
2 <sup>nd</sup> acompte 2022	3,00 €	2,98 €	31/07/2022
<b>Rappel Total des acomptes 2021</b>	<b>13,62 €</b>	<b>13,46 €</b>	

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%.

## SCPI de bureaux

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

#### ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Le 10 mai 2022 a été signé l'acquisition de l'immeuble « LE PASSAGE » avec un ensemble de bureaux et place de stationnement. La livraison prévisionnelle est prévue au second semestre 2024. Le prix qui s'élève à 102 849 163 € TTC acte en mains. Le Passage, bénéficiera d'un positionnement stratégique, avec une double adresse entre les communes de Montreuil et de Vincennes. L'immeuble aura de nombreux labels : HQE bâtiment durable, BREEAM niveau Excellent, Effinature, WiredScore, Osmoz et Label E2C1.

#### ACTIVITÉ DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyer facturé au cours du trimestre : 15 482 234 € (trimestre précédent : 15,9 millions d'euros)

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Bureaux	2-4, Rue Louis David	Paris	75016	2	1 076	1 451
Bureaux	38, Rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	1	178	1 891
Bureaux	141, Avenue de Verdun	Issy-les-Moulineaux	92130	1	248	1 685
				<b>4</b>	<b>1 502</b>	<b>5 027</b>

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

Typologie	Adresse	Ville	CP	Etat	Surface (m <sup>2</sup> )
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	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 208
Bureaux	2-10, Rue Claude Nicolas Ledoux	Créteil	94000	En commercialisation	2 384
Bureaux	43, Rue de la Brèche aux Loups	Paris	75012	En commercialisation	988
Bureaux	10, Rue Chevreul	Suresnes	92150	En commercialisation	1 269
Bureaux	20, Rue Crébillon	Nantes	44000	En commercialisation	965
Bureaux	14, Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	531
Bureaux	20 Quater, Rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	En commercialisation	1 446

Total sur le trimestre



17 relocations **9 583 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 1 744 356 €



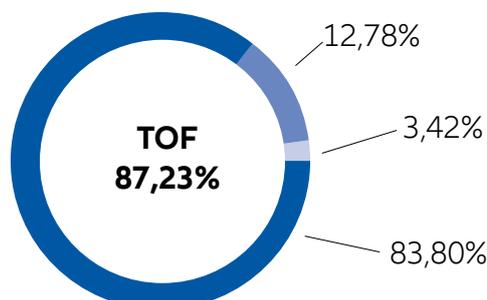
17 liberations **7 616 m<sup>2</sup>**  
pour un loyer de 1 712 560 €



Nombre total de locataires **335**

#### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)

- Locaux occupés TOF
  - Locaux occupés : 83,80%
  - Sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : 3,42%
- Locaux vacants
  - Locaux vacants en recherche de locataires : 12,78%





#### ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 28 juin 2022 sur deuxième convocation, l'ensemble des 12 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 93%.

### 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.

\* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

### **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<sup>er</sup> 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

Votre compte est accessible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)  
Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto: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](http://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