

Allianz **Pierre**
SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
1^{er} trimestre 2025

Valable jusqu'au
30/06/2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 12-06 délivré le 30/03/2012

Chiffres clés

	Au 31/12/2024	Au 31/03/2025
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 631 455 040 €	1 631 455 040 €
Nombre d'associés	25 517	25 632
Nombre de parts	5 098 297	5 098 297
Dernier prix acquéreur	320 €	320 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	288 €	288 €
Valeur IFI	284,94 €	ND
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	86,91%	87,08%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	88,80%	87,08%
Nombre de locataires	317	299
Nombre d'immeubles	119	116
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	71 583 247 €	17 038 899 €
Surface totale	336 240 m ²	333 281 m ²

Évolution du prix de la part depuis le 31/12/2021

- 5,88 %

Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2024

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
1,30 %	4,00 %	5,04 %	9,09 %

Taux de distribution 2024

4,01 %*

* dont 0,65 % de prélèvement sur réserve de plus-values distribuée et dont 0,20 % de report à nouveau.

Performance Globale Annuelle (PGA) 2024

-1,88%

Répartition du patrimoine au 31/03/2025



■ Bureaux	91,38 %
■ Activités et entrepôts	1,59 %
■ Commerce	5,90 %
■ Habitation	0,30 %
■ Divers	0,83 %



■ Paris	37,92 %
■ Boulogne / Neuilly / Levallois	15,93 %
■ Reste Ile-de-France	27,88 %
■ Régions	18,27 %

Actualité des marchés immobiliers

Le début d'année 2025 s'inscrit dans la continuité de la fin d'année 2024, marqué par la reprise modérée des marchés immobiliers en termes de volume investis avec 2,4 Md€ enregistrés en Île de France, dans un contexte de forte incertitude.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne décennale, qui s'établit à environ 2,9 Mds€ sur le premier trimestre.

Sur le plan locatif, la tendance est à la recherche, par les entreprises, de la centralité pour leurs implantations immobilières : bien que la demande placée soit en recul en moyenne (420 000 m² placés au premier trimestre, en Île-de-France, soit - 6 % sur un an), les marchés centraux, autant à Paris qu'au cœur des grandes métropoles régionales, conservent leur attractivité et donc leur résilience. Cette attractivité se traduit dans la hausse des loyers prime dans les marchés centraux et qui se confirme dans le quartier central des affaires de Paris à 1 200 €/m².

La situation du marché reflète un momentum favorable à l'investissement, et tout particulièrement pour les acteurs disposant de liquidités, en faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie de la SCPI Allianz Pierre. A l'instar des derniers investissements réalisés, saisir ces opportunités permettrait de contribuer positivement à la performance du fonds à court et long terme.

Source des données : BPCE et CBRE

Commentaire de gestion

Le premier trimestre de l'année 2025 a été marqué par une activité d'Asset Management intense tant à la location qu'à l'arbitrage.

Après une année 2024 marquée par une activité locative à nouveau très soutenue, le taux d'occupation financier poursuit sa stabilisation à 87,08 % au 1^{er} trimestre 2025 contre 86,91 % au 4^{ème} trimestre 2024, démontrant à nouveau la qualité et la résilience du portefeuille, malgré le contexte de marché.

Les équipes demeurent pleinement mobilisées pour conforter le taux d'occupation financier (ASPIM) autour d'un objectif de long terme de 90 %, reflétant la respiration naturelle d'un portefeuille granulaire et diversifié.

Au premier trimestre, la SCPI Allianz Pierre a également poursuivi le déploiement de son plan d'arbitrage avec 4 cessions (dont une partielle) permettant de sécuriser 17,9 M€ de plus-values.

Illustration de la stratégie opportuniste créatrice de valeur pour les associés, Allianz Immovalor a réalisé conjointement, avec le copropriétaire, la cession d'un actif situé rue Louis David (Paris XVI^{ème}) qui a permis de réunir la pleine propriété de l'immeuble pour rejoindre le portefeuille d'un investisseur international de premier ordre, en générant 11,7 M€ de plus-values et 30 % de surperformance par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Les équipes d'Allianz Immovalor restent pleinement mobilisées tant à l'Asset Management qu'à l'Investissement pour saisir le momentum de marché et créer de la valeur pour la SCPI.

Évolution du capital au 31/03/2025

(capital maximum autorisé : 1 000 000 000 € soit 6 535 948 parts à 153 € par part suite à l'assemblée du 29/06/2020).

Capital social	780 039 441,00 €	Nombre de parts	5 098 297
Capitalisation	1 631 455 040,00 €	Nombres d'associés	25 632

Marché des parts (mouvements trimestriels)

Marché primaire

	Nombre de parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes	Capitaux nets collectés	Nombre de parts en attente de retrait au 31/03/2025
1 ^{er} trimestre 2025	28 806	28 806	0	921 972,00	23 697

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 921 972 €. Le prix de souscription est de 320 € et le prix de retrait est de 288 €.

Marché secondaire

Il n'y a pas d'ordres sur le marché secondaire.

Dates de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution* (hors frais)	Prix acquéreur** (frais inclus)
31/01/2025	-	-	-
28/02/2025	-	-	-
31/03/2025	-	-	-
1 ^{er} trimestre 2025	-	-	-

* prix inclus 5 % (6 % TTC) de commission de cession.

** prix inclus 5 % de droits de mutation.

Distribution par part

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

L'essentiel du plan d'arbitrages de l'année ayant été exécuté sur le 1^{er} trimestre, il a été décidé de verser les plus-values réalisées au 31/03/2025. De ce fait, le 1^{er} acompte de l'année est composé uniquement de versement de la réserve de plus-values.

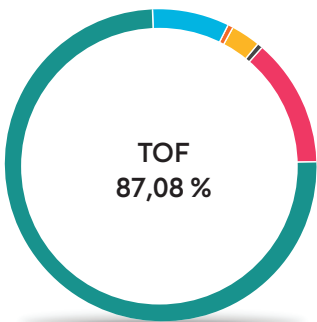
	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (3,00 €)**	3,00 €	3,00 €	30/04/2025
Total des acomptes 2025	3,00 €	3,00 €	
Rappel total des acomptes 2024	13,62 €	13,39 €	

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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-values est versé à tous les associés présents à la fin du trimestre indépendamment du délai de jouissance, qui débute pour les nouveaux associés, le 1^{er} jour du 5^{ème} mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



- Locaux occupés
- Locaux occupés : 74,87 %
 - Locaux sous franchise : 7,96 %
 - Locaux mis à disposition : 0,67 %
 - Locaux en restructuration : 2,96 %
 - Locaux sous promesse de vente : 0,62 %
- Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataire : 12,92 %

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

Évolution du patrimoine

Acquisitions du trimestre

Le contexte de marché marqué par la dichotomie entre prix d'acquisition et valeur réelle des actifs immobiliers reste très favorable aux investisseurs disposant de liquidités. Les équipes d'Allianz Immovalor restent attentives aux opportunités permettant de renforcer le caractère prime de la SCPI ainsi que son exposition au marché parisien.

Toute collecte nette positive pourra être investies sur des opportunités relatives pour l'inertie locative du portefeuille.

Cessions du trimestre

Allianz Immovalor a lancé le plan d'arbitrage 2025 avec 4 cessions (dont une partielle) permettant de cristalliser 17,9 M€ de plus-values qui seront distribués aux associés dès le premier trimestre. Le plan d'arbitrage vise à poursuivre le recentrage stratégique du patrimoine autour des emplacements et des actifs les plus prime et résilients, en cédant les actifs les plus à risque (risque de vide locatif, injection de travaux significatifs, localisations secondaires) et saisir les opportunités de marché, tout en dégageant de la capacité d'investissement qui pourra être réalouée dans un contexte de marché favorable.

Adresse	Date acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2024	Prix de vente net vendeur	Date de la cession	Plus ou moins value nette
Paris (75008)									
5 rue de la Renaissance	30/04/1985	39	Bureaux	132 m²	334 230 €	1 570 000 €	1 870 000 €	27/01/2025	1 371 793 €
Paris (75016)									
2/4 rue Louis David	23/10/2002	22	Bureaux	1 451 m²	7 916 499 €	16 400 000 €	21 285 000 €	18/02/2025	11 743 198 €
Suresnes (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	01/03/1977	47	Bureaux	137 m²	567 032 €	377 059 €	567 439 €	21/02/2025	-38 832 €
Neuilly-sur-Seine (92200)									
173 avenue Achille Peretti	23/12/2003	21	Bureaux	1 239 m²	7 138 033 €	12 700 000 €	13 025 000 €	07/03/2025	4 832 881 €
TOTAL VENTES 4T 2024				2 959 m²	15 955 793 €	31 047 059 €	36 747 439 €		17 909 040 €

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 17 038 899 € (trimestre précédent : 17,4 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)
Bureaux	50/52 rue Reinhardt	Boulogne-Billancourt	92100	1	1 149
Bureaux	14 place de la Coupole	Charenton-le-Pont	94220	1	795
Bureaux	20 quater rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	1	746
				3	2 690

Principaux locaux vacants > 50 K€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	État	Surface (m²)
Bureaux	11/19 rue de la Vanne	Montrouge	92120	En commercialisation	12 735
Bureaux	130/136 rue de Silly	Boulogne-Billancourt	92100	En travaux	6 720
Bureaux	220 avenue de la Recherche	Loos-lez-Lille	59120	En commercialisation	11 741
Bureaux	78/80 boulevard Ney	Paris	75018	En commercialisation	2 382
Bureaux	6/8 avenue de la Cristallerie	Sèvres	92310	A l'arbitrage	3 511
Bureaux	60 avenue du Centre	Montigny-le Bretonneux	78180	En commercialisation	4 435
Entrepôts	2-10 rue des Oliviers	Orly	94150	Vendu	8 903
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	1 687
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	A l'arbitrage	1 972
Bureaux	44 quai de Jemmapes	Paris	75010	Reloué	841
Bureaux	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 394
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En vente à la découpe	1 854
Bureaux	38 rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	A l'arbitrage	1 210
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 101
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	A l'arbitrage	2 051
Bureaux	5-7-9 rue de Rome	Paris	75008	En commercialisation	352
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	1 684
Bureaux	42 rue de Lisbonne	Paris	75008	En commercialisation	371

Total sur le trimestre

2 990 m²

6 relocations pour un loyer de 871 579 €

9 623 m²

14 résiliations pour un loyer de 2 725 580 €

299

Nombre de locataires au 31/03/2025

Régime des souscriptions et des achats

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts de la SCPI Allianz Pierre. Depuis le 17 septembre 2024, les souscriptions se font à un prix, fixé dans la Note d'information, de 320 € 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 1^{er} jour du 5^{ème} 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 1^{er} 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 Allianz Immovalor, sur base d'un prix net de 288 euros depuis le 17/09/2024.

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 social de la SCPI au 31/12/N-1.

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 forfaitaire 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

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

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 et mises à dispositions) 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.

Performance Globale Annuelle :

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution et de la variation du prix de souscription sur l'année.



Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr



Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr



**Allianz
Immovalor**

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007

N° IDU : FR379654_01AUYV

N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706

1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex

328 398 706 RCS Nanterre

www.immovalor.fr

Bulletin trimestriel des SCPI édité par Allianz Immovalor,
société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

Document non contractuel.

Directeur de la publication : Christian Cutaya

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Allianz Immovalor. Tous droits réservés



Le Mermoz
Neuilly-sur-Seine