

# Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel  
3<sup>ème</sup> trimestre 2025

Valable jusqu'au  
31/12/2025

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

Chiffres clés

|                                                     | Au 30/06/2025          | Au 30/09/2025          |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Indicateurs financiers</b>                       |                        |                        |
| Capitalisation                                      | 1 631 455 040 €        | 1 631 455 040 €        |
| Nombre d'associés                                   | 25 697                 | 25 815                 |
| 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 €               | 284,94 €               |
| <b>Indicateurs immobiliers</b>                      |                        |                        |
| (TOF) du trimestre                                  | 86,79%                 | 85,16%                 |
| (TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier             | 87,36%                 | 86,62%                 |
| Nombre de locataires                                | 293                    | 281                    |
| Nombre d'immeubles                                  | 114                    | 110                    |
| Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier | 33 096 632 €           | 49 209 515 €           |
| Surface totale                                      | 288 771 m <sup>2</sup> | 287 923 m <sup>2</sup> |

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%      |

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

-5,88 %

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 30/09/2025



- Bureaux 91,38 %
- Activités et entrepôts 1,51 %
- Commerce 5,96 %
- Habitation 0,30 %
- Divers 0,85 %



- Paris 38,31 %
- Boulogne / Neuilly / Levallois 15,22 %
- Reste Ile-de-France 28,70 %
- Régions 17,77 %

Actualité des marchés immobiliers

Dans un contexte de fortes incertitudes géopolitiques et macroéconomiques, la première moitié de l'année 2025 marque le ralentissement des marchés immobiliers en termes de volume investis, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché.

Sur le plan de l'investissement en immobilier de bureaux, les volumes sont en retrait sur le trimestre par rapport à l'année précédente (- 27 % par rapport au T3 2024). Les capitaux, principalement privés ou family-office long terme se concentrent à Paris centre-Ouest sur des volumes < 50 M€, considérant que le contexte permet un point d'entrée historique sur la classe d'actif, conviction partagée par Allianz Immovalor. Il est à noter également deux méga-deals (> 400 M€) qui devraient se conclure en 2025 pour le compte d'investisseurs anglo-saxons, qui saisissent également l'opportunité d'investir à Paris sur des emplacements prime.

Sur le plan locatif, les utilisateurs placent toujours la centralité au cœur de leurs préoccupations. La demande placée, en retrait de - 5% par rapport au T3 2024, se concentre sur les marchés centraux. Cependant la croissance très forte des loyers, notamment à Paris, amène certains preneurs à repousser leurs décisions ou les oriente à nouveau vers les marchés périphériques, à condition de présenter d'excellents fondamentaux (accessibilité, qualité immobilière, secteur identifié).

Dans ce contexte, Allianz Immovalor adopte une stratégie opportuniste créatrice de valeur, en ciblant des actifs présentant une décote à l'acquisition. Ces opportunités permettent de générer un gain en capital immédiat, ainsi qu'un revenu courant récurrent. Toute collecte nette significative sera déployée sur des opportunités déjà identifiées par Allianz Immovalor.

Commentaire de gestion

Sur le plan des arbitrages, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 a été marqué par la cession opportuniste de lots de copropriétés situés rue de Sèvres à Boulogne et square Beaujon à Paris (détails en page 3). Ces opérations ont permis de générer un prix de vente cumulé de 10,1 M€, nettement supérieur à la dernière valeur d'expertise de 8,6 M€ (+ 16,90 %) et une plus-value comptable de + 6 M€.

Cela vient s'ajouter aux performances cumulées du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 : 58,3 M€ de prix de ventes cumulés, soit + 7,4 M€ (+ 14,45 %) par rapports aux valeurs d'expertise du 31/12/2024 et + 22,7 M€ de plus-value comptable. Il est précisé que 2 promesses de vente relatives à des projets de transformation d'actifs obsolètes vacants en habitation, initiés de longue date par la société de gestion, sont également en cours avec une réitération prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Sur le plan locatif, on observe une légère baisse du taux d'occupation financier (ASPIM) qui passe de 86,79 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 à 85,16 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, malgré les cessions d'actifs vacants ne répondant plus à la stratégie de la SCPI Allianz Pierre (location, génération, situation locative) et aux nombreuses sécurisations locatives opérées. Les équipes demeurent pleinement mobilisées pour continuer le travail de valorisation d'optimisation, à la fois du portefeuille et des performances de la SCPI Allianz Pierre.

Évolution du capital au 30/09/2025

(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 | 25 815    |

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 30/09/2025 |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2025 | 40 338                    | 40 338                     | 0                    | 1 290 816,00            | 2 946                                               |

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 1 290 816 €. 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) |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 31/07/2025                      | -                         | -                              | -                               |
| 31/08/2025                      | -                         | -                              | -                               |
| 30/09/2025                      | -                         | -                              | -                               |
| 3 <sup>ème</sup> 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.

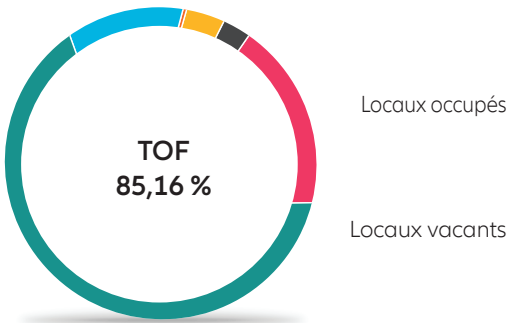
|                                                                                      | Montant      |         | Dates de versement |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|--------------------|
|                                                                                      | Avant        | Après   |                    |
|                                                                                      | Prélèvement* |         |                    |
| 1 <sup>er</sup> acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (3,00 €)**  | 3,00 €       | 3,00 €  | 30/04/2025         |
| 2 <sup>ème</sup> acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)** | 3,00 €       | 2,98 €  | 31/07/2025         |
| 3 <sup>ème</sup> acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (1,20 €)** | 3,00 €       | 2,97 €  | 30/09/2025         |
| Total des acomptes 2025                                                              | 9,00 €       | 8,95 €  |                    |
| 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-value 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<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



- Locaux occupés : 70,04 %
- Locaux sous franchise : 9,83 %
- Locaux mis à disposition : 0,04 %
- Locaux en restructuration : 2,99 %
- Locaux sous promesse de vente : 2,26 %
- Locaux vacants en recherche de locataire : 14,84 %

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions du trimestre

Les équipes d'Allianz Immovalor travaillent activement à identifier des actifs pour la SCPI Allianz Pierre dans le contexte de marché qui reste favorable à l'investissement. Pour le compte de la SCPI Allianz Pierre, Allianz Immovalor est entrée en exclusivité sur deux opérations qui permettront de renforcer l'exposition de la SCPI à Paris intra-muros.

### Cessions du trimestre

Sur le plan des arbitrages, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 a été marqué par la cession d'un actif, générateur de plus-value, situé 10 square Beaujon dans le VIII<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et d'un actif vacant situé 25 rue de Sèvres à Boulogne-Billancourt et des parkings dans des copropriétés de la rue de Bellevue.

| 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)                |                  |                              |                            |               |                |                             |                           |                    |                           |
| 10, square Beaujon           | 11/10/1999       | 25                           | Bureaux                    | 596 m²        | 2 049 036 €    | 7 720 000 €                 | 9 000 000 €               | 24/07/2025         | 6 113 392 €               |
| Boulogne-Billancourt (92100) |                  |                              |                            |               |                |                             |                           |                    |                           |
| 25, rue de Sèvres            | 05/06/1998       | 27                           | Bureaux                    | 252 m²        | 999 876 €      | 920 000 €                   | 1 060 000 €               | 29/09/2025         | -26 085 €                 |
| Boulogne-Billancourt (92100) |                  |                              |                            |               |                |                             |                           |                    |                           |
| 67, rue de Bellevue          | 05/06/1998       | 27                           | Parking                    |               | 46 192 €       |                             | 30 000 €                  | 29/09/2025         | -16 792 €                 |
| Boulogne-Billancourt (92100) |                  |                              |                            |               |                |                             |                           |                    |                           |
| 52, rue de Bellevue          | 05/06/1998       | 27                           | Parking                    |               | 9 147 €        |                             | 10 000 €                  | 29/09/2025         | 653 €                     |
| TOTAL VENTES 3T 2025         |                  |                              |                            | 848 m²        | 3 104 251 €    | 8 640 000 €                 | 10 100 000 €              |                    | 6 071 168 €               |

### Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 16 112 884 € (trimestre précédent : 16 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

| Typologie | Adresse                    | Ville        | CP    | Nombre | Surface (m²) |
|-----------|----------------------------|--------------|-------|--------|--------------|
| Bureaux   | 110, avenue Gaston Roussel | Romainville  | 93230 | 1      | 4 390        |
| Bureaux   | 575/655, allée des Parcs   | Saint-Priest | 69800 | 1      | 1 569        |
| Commerce  | 25, rue du Louvre          | Paris        | 75001 | 2      | 390          |
|           |                            |              |       | 4      | 6 350        |

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 | 1 089 908    |
| Bureaux   | 130/136 rue de Silly             | Boulogne-Billancourt   | 92100 | En travaux           | 678 812      |
| Bureaux   | 220 avenue de la Recherche       | Loos-lez-Lille         | 59120 | En commercialisation | 350 404      |
| Bureaux   | 60 avenue du Centre              | Montigny-le-Bretonneux | 78180 | En commercialisation | 233 431      |
| Bureaux   | 78/80 boulevard Ney              | Paris                  | 75018 | En commercialisation | 220 710      |
| Bureaux   | 6/8 avenue de la Cristallerie    | Sèvres                 | 92310 | A l'arbitrage        | 206 625      |
| Entrepôts | 2-10 rue des Oliviers            | Orly                   | 94150 | Vendu                | 189 743      |
| Bureaux   | 14 place Marie-Jeanne Bassot     | Levallois-Perret       | 92300 | En commercialisation | 179 119      |
| Bureaux   | 2 boulevard Georges Clémenceau   | Courbevoie             | 92400 | En commercialisation | 144 040      |
| Bureaux   | 2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux | Créteil                | 94000 | En commercialisation | 125 922      |
| Bureaux   | 15-17 rue de Thalès              | Mérignac               | 33700 | En commercialisation | 108 975      |
| Bureaux   | 409 place Gustave Courbet        | Noisy-le-Grand         | 93160 | En commercialisation | 108 050      |
| Bureaux   | 10 rue Chevreul                  | Suresnes               | 92150 | En commercialisation | 102 280      |
| Bureaux   | ZAC de Saint-Martin              | Toulouse               | 31300 | En commercialisation | 96 914       |
| Bureaux   | 52/54 rue du Capitaine Guynemer  | Courbevoie             | 92400 | En commercialisation | 95 258       |
| Bureaux   | 110 avenue Gaston Roussel        | Romainville            | 93230 | En commercialisation | 72 263       |
| Bureaux   | 575/655 allée des Parcs          | Saint-Priest           | 69800 | En commercialisation | 64 861       |
| Commerce  | 25 rue du Louvre                 | Paris                  | 75001 | Reloué               | 52 397       |

Total sur le trimestre

1 542 m²

7 relocations pour un loyer de 569 095 €

13 515 m²

13 résiliations pour un loyer de 4 113 028 €

281

Nombre de locataires au 30/09/2025

## 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 1er jour du 5<sup>ème</sup> 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 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](http://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<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.

### **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](http://www.immovalor.fr)



Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto: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](http://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

