

Allianz **Pierre**
SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
2^{ème} trimestre 2025

Valable jusqu'au
30/09/2025

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

Chiffres clés

	Au 31/03/2025	Au 30/06/2025
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 631 455 040 €	1 631 455 040 €
Nombre d'associés	25 632	25 697
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	ND	284,94 €
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	87,08%	86,79%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	87,08%	87,36%
Nombre de locataires	299	293
Nombre d'immeubles	116	114
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	17 038 899 €	33 096 632 €
Surface totale	333 281 m ²	288 771 m ²

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

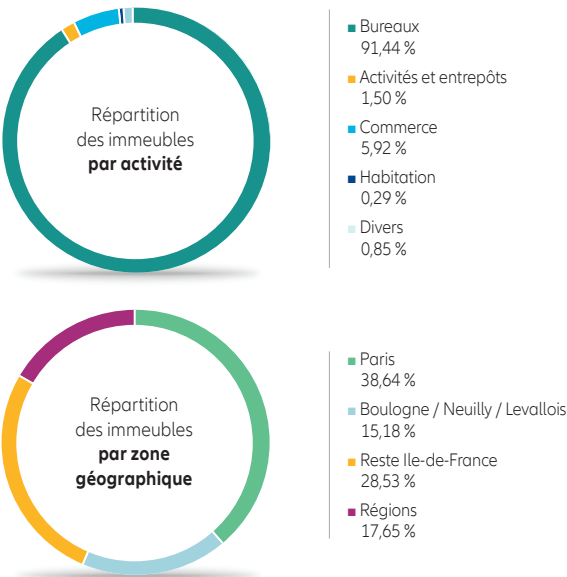
TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
1,30 %	4,00 %	5,04 %	9,09 %

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 30/06/2025



Actualité des marchés immobiliers

Dans la continuité du 1^{er} trimestre, la première moitié de l'année 2025 confirme la reprise timide d'une dynamique des marchés immobiliers en termes de volumes investis, dans un contexte de forte incertitude géopolitique et macroéconomique.

Sur le plan de l'investissement, le deuxième trimestre poursuit la dynamique du trimestre précédent, marquée par la hausse des volumes investis en immobilier d'entreprise (3,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2025 en île de France soit une hausse de 85 % par rapport au 1^{er} semestre 2024). Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale qui s'établit à environ 5,5 Mds€. Les investissements se concentrent sur les secteurs les plus prime qui retrouvent une forme de liquidité et dont les valeurs repartent à la hausse.

Sur le plan locatif, la demande placée est en recul en moyenne (- 12 % en île de France au 1^{er} semestre 2025 par rapport au 1^{er} semestre 2024), et seuls les marchés très centraux conservent une forme de résilience (- 4 % au 1^{er} semestre 2025 dans le quartier central des affaires de Paris). Les actifs situés hors de ces localisations prime rencontrent plus de difficulté pour trouver preneur.

La situation du marché complexe présente 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 d'investissement de la SCPI Allianz Pierre.

Commentaire de gestion

Sur le plan des arbitrages, le 2^{ème} trimestre 2025 a été marqué par la poursuite du plan de cession d'actifs ne répondant plus à la stratégie de la SCPI Allianz Pierre en terme de localisation, de génération et de situation locative : des locaux obsolètes dans une copropriété située 126 avenue George Clémenceau à Nanterre, la poursuite du programme de vente à la découpe pour optimiser la valorisation du 10 rue de Chevreur à Suresnes et un immeuble de bureau à rénover, pratiquement 100 % vacant, situé 38 rue de Villiers à Levallois-Perret.

Ces opérations ont permis de générer un prix de vente cumulé de 11,42 m€, en ligne avec la dernière valeur d'expertise de 11,36 m€ (+ 0,52 %), et une moins-value comptable de - 1,26 m€. Elles viennent s'ajouter aux performances du 1^{er} trimestre 2025 : 36,74 M€ de prix de ventes conclues, soit + 5,70 M€ (+ 18,3 %) par rapports aux valeurs d'expertise du 31/12/2024 et + 17,91 M€ de plus-value comptable. Trois promesses sont également en cours sur des actifs vacants de périphérie.

Sur le plan locatif, on observe une légère baisse du taux d'occupation financier (ASPIM) qui passe de 87,91 % au 1^{er} trimestre 2025 à 86,79 % au 2^{ème} trimestre 2025, principalement en raison des départs attendus de locataires en Ile de France. 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.

Valeurs au 30/06/2025

Allianz Immovalor a procédé à une réévaluation de la valeur du patrimoine de la SCPI Allianz Pierre et a recalculé les valeurs de réalisation et de reconstitution.

Valeur de réalisation au 30/06/2025	Valeur de reconstitution au 30/06/2025
260,49 € (- 0,57 %)*	308,72 € (- 0,36 %)*

* Par rapport à la dernière valeur connue, soit le 31/12/2024.

Évolution du capital au 30/06/2025

(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	25 697

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 30/06/2025
2 ^{ème} trimestre 2025	46 316	46 316	0	1 482 112 €	8 460

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 1 482 112 €. 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)
30/04/2025	-	-	-
31/05/2025	-	-	-
30/06/2025	-	-	-
2 ^{ème} 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.

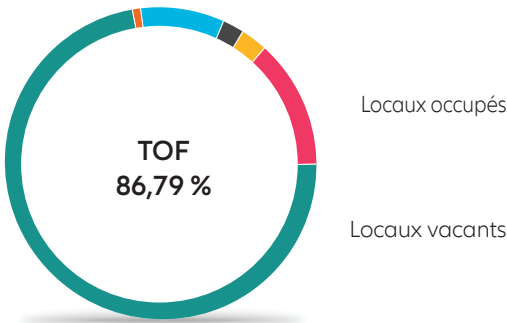
	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (3,00 €)**	3,00 €	3,00 €	30/04/2025
2 ^{ème} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)**	3,00 €	2,98 €	31/07/2025
Total des acomptes 2025	6,00 €	5,98 €	
Rappel 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 : 73,00 %
- Locaux sous franchise : 8,53 %
- Locaux mis à disposition : 0,03 %
- Locaux en restructuration : 3,05 %
- Locaux sous promesse de vente : 2,18 %
- Locaux vacants en recherche de locataire : 13,21 %

 Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site 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, sur la base de taux de rendement relatifs par rapport à l'inertie locative de la SCPI.

Cessions du trimestre

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
Nanterre (92022)									
126 avenue G. Clémenceau	05/06/1998	26	Bureaux	1 428 m²	2 287 649 €	990 000 €	1 620 000 €	15/04/2025	-700 349 €
Levallois-Perret (92300)									
38 rue de Villiers	06/07/2011	13	Bureaux	1 954 m²	9 201 312 €	9 990 000 €	9 219 000 €	22/05/2025	-516 963 €
Suresnes (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	9	Bureaux	139 m²	590 472 €	380 000 €	582 360 €	12/06/2025	-43 385 €
TOTAL VENTES 2T 2025				3 522 m²	12 079 433 €	11 360 000 €	11 421 360 €		-1 260 697 €

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 16 057 733 € (trimestre précédent : 17 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	2	4 390
Bureaux	575/655 allée des Parcs	Saint-Priest	69800	1	1 569
Commerce	25 rue du Louvre	Paris	75001	1	390
Bureaux	42 rue de Lisbonne	Paris	75008	1	389
				5	6 739

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	13 727
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	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	Reloué	2 394
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En vente à la découpe	1 717
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	10 square Jean Beaujon	Paris	75008	A l'arbitrage	596
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 101
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	2 006
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	2 968
Bureaux	38 rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	Vendu	1 806
Bureaux	5-7-9 rue de Rome	Paris	75008	En commercialisation	352
Bureaux	42 rue de Lisbonne	Paris	75008	Reloué	371

Total sur le trimestre

6 521 m²

6 relocations pour un loyer de 1 785 696 €

5 719 m²

13 résiliations pour un loyer de 1 872 061 €

293

Nombre de locataires au 30/06/2025

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 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 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

