

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
3^{ème} 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
Indicateurs financiers		
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 €
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	86,79%	85,16%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	87,36%	86,62%
Nombre de locataires	293	281
Nombre d'immeubles	114	110
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	33 096 632 €	49 209 515 €
Surface totale	288 771 m ²	287 923 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%

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^{ème} 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^{er} et 2^{ème} 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^{ème} trimestre 2025.

Sur le plan locatif, on observe une légère baisse du taux d'occupation financier (ASPIM) qui passe de 86,79 % au 2^{ème} trimestre 2025 à 85,16 % au 3^{ème} 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 ^{ème} 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 ^{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.

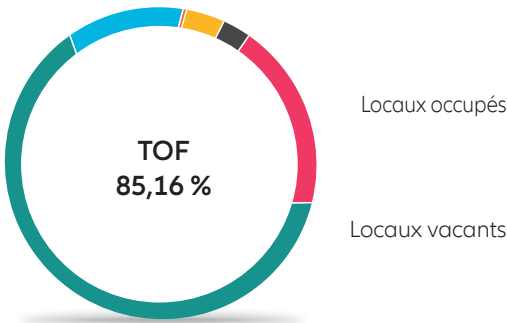
	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (3,00 €)**	3,00 €	3,00 €	30/04/2025
2 ^{ème} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)**	3,00 €	2,98 €	31/07/2025
3 ^{ème} acompte 2025 dont prélèvement sur 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 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



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.

Cessions du trimestre

Sur le plan des arbitrages, le 3^{ème} trimestre 2025 a été marqué par la cession d'un actif, générateur de plus-value, situé 10 square Beaujon dans le VIII^{ème} 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 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

