

# Allianz Pierre

## SCPI DE BUREAUX

Valable jusqu'au  
31/03/2024

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

## CHIFFRES CLÉS

AU 30/09/2023 AU 31/12/2023

## INDICATEURS FINANCIERS

Capitalisation	1 732 776 000 €	1 732 793 000 €
Nombre d'associés	25 142	25 252
Nombre de parts	5 096 450	5 096 450
Dernier prix acquéreur	340 €	340 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	306 €	306 €
Valeur IFI	275,54 €	291,35 €

## INDICATEURS IMMOBILIERS

(TOF) du trimestre	85,60 %	87,91 %
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	85,48 %	86,20 %
Nombre de locataires	313	320
Nombre d'immeubles	122	122
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	49 173 218 €	65 287 845 €
Surface totale	301 710 m <sup>2</sup>	301 055 m <sup>2</sup>

## EVOLUTION DU PRIX DE LA PART 2023

0 %

## TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI) AU 31/12/2023

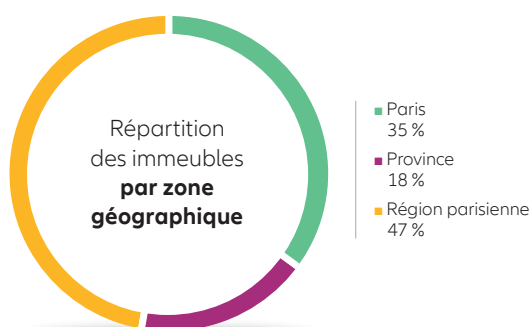
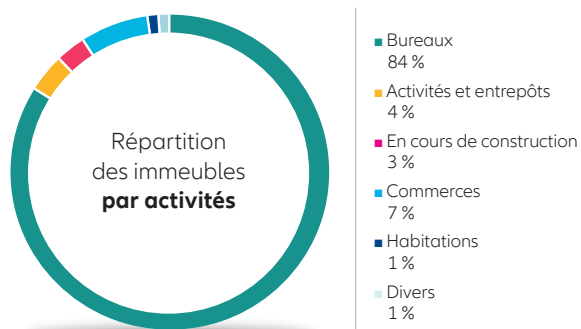
TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	TRI 15 ANS	TRI 20 ANS
2,74 %	4,61 %	6,44 %	9,92 %

## TAUX DE DISTRIBUTION 2023

4,01 %

\* dont 0,66 % de prélèvement sur réserve de plus-value distribuée et dont 0,06 % de report à nouveau.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023



Madame, Monsieur,

2023 s'achève avec un volume d'investissement de 11,6 milliards d'euros selon Immostat, en baisse de -57 % par rapport à 2022. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le volume d'investissement a atteint 2,5 milliards d'euros, soit un recul de -61 % par rapport à la même période l'an passé, reflétant une année marquée par la hausse des taux de financement et l'incertitude des investisseurs.

Il est toutefois à noter que les volumes investis au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre sont en légère augmentation par rapport au trimestre précédent mettant un terme à plusieurs trimestres de baisse continue, signe d'un léger infléchissement.

Les récentes nouvelles d'un ralentissement de l'inflation et les perspectives de baisse des taux obligataires en fin d'année laissent entrevoir une meilleure visibilité sur les taux de rendement immobiliers et par voie de conséquence un marché plus dynamique en 2024.

Près de 1 932 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en 2023 sur le marché locatif francilien, dont 526 200 m<sup>2</sup> au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit une baisse de -17 % par rapport à 2022. Dans le même temps, l'offre immédiate est de 4 759 000 m<sup>2</sup> et a progressé de +10 % par rapport à son niveau l'an passé.

Au cours de l'année, le marché locatif s'est surtout distingué par une rupture entre les marchés centraux les plus établis très attractifs et dynamiques et les secteurs secondaires. Alors que la 1<sup>ère</sup> couronne Nord ou encore le secteur Péri-Défense affichent un taux de vacance supérieur à 20 %, celui-ci est inférieur à 2,5 % dans le Quartier Central des Affaires parisien, soit en dessous du seuil de pénurie.

Ces éléments entraînent une disparité entre les évolutions de valeurs locatives selon les secteurs. Sur les secteurs périphériques les moins attractifs, les évolutions sont plutôt baissières et au mieux stables. Au contraire, à Paris, soutenus par la pénurie d'offre de bureaux et la tendance inflationniste, les loyers continuent de progresser avec des valeurs maximales à 1 070 € HT HC par m<sup>2</sup> par an selon CBRE. Une tendance qui peut s'élargir aux secteurs tertiaires les plus établis de Paris et à certaines communes de première couronne (Boulogne-Billancourt, Levallois, Neuilly-sur-Seine etc.) où de nouveaux loyers prime ont également été atteints.

Sources : Notaires de France, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées)

## ■ COMMENTAIRE DE GESTION

La fin de l'année 2023 a une nouvelle fois été marquée par une activité locative très soutenue grâce au travail d'asset management. 17 nouveaux baux et renouvellements ont été signés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, permettant au taux d'occupation financier de poursuivre son redressement à 87,91 %, contre 85,60 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, en hausse continue depuis le début de l'année.

Au global, ce sont près de 38 000 m<sup>2</sup>, pour un volume de loyer annuel de 11,7 M€, qui ont été loués ou renouvelés en 2023, soit + 34 % par rapport à 2022 et + 88 % par rapport à 2021. De nombreuses négociations sont toujours en cours et permettent de présager une nouvelle hausse du taux d'occupation financier au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, démontrant à nouveau la qualité et la résilience du portefeuille.

Dans le cadre du plan stratégique mis en œuvre par Allianz Immovalor, 2 nouvelles promesses de vente ont été signées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 pour une réitération prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Sur l'année 2023, 4 (dont une partielle) cessions auront été réalisées pour un total de 30,33 M€ générant 5,917 M€ de plus-value.

Les équipes sont d'ores et déjà mobilisées pour entamer l'année 2024 avec de nouvelles mises sur le marché d'actifs matures ou non stratégiques, dans le cadre de la démarche d'amélioration continue du portefeuille de la SCPI Allianz Pierre.

**Cette gestion active menée par Allianz Immovalor a permis à la SCPI Allianz Pierre de maintenir la valeur de son prix de part à 340 € au 31 décembre 2023, préservant ainsi le capital de ses associés.**

Dans un contexte d'ajustement des valeurs immobilières, la SCPI Allianz Pierre fait preuve de résilience grâce à ses fondamentaux, qui lui permettent d'absorber les chocs de marché :

- Une collecte maîtrisée au cours du temps, ayant permis de ne pas subir de pression à l'investissement ;
- Un patrimoine de qualité relativement peu exposé aux localisations « secondaires » ;
- Aucun risque lié au financement grâce à un endettement nul ;
- Un prix de part historiquement positionné en fourchette basse par rapport à la valeur de reconstitution.

**La SCPI Allianz Pierre est gérée avec une approche prudente et une vision de long terme. Allianz Immovalor s'attache à fournir le meilleur service pour les associés de ses fonds, en privilégiant systématiquement la stabilité des revenus et la préservation de valeur sur le long terme.**

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2023

(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	779 756 850 €	NOMBRE DE PARTS	5 096 450
CAPITALISATION	1 732 793 000 €	NOMBRES D'ASSOCIÉS	25 252

## MARCHÉ DES PARTS (MOUVEMENTS TRIMESTRIELS)

## ■ MARCHÉ PRIMAIRE

	NBR DE PARTS NOUVELLES	NBR DE PARTS EN RETRAIT	SOUSCRIPTIONS NETTES	CAPITAUX NETS COLLECTÉS	NBR DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT AU 31/12/2023
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	55 239	55 239	0	1 878 126 €	14 048

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 1 878 126 €. Le prix de souscription est de 340 € et le prix de retrait est de 306 €.

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE

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

DATE DE CONFRONTATION	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXECUTION* (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR** (FRAIS INCLUS)
29/10/2023	-	-	-
28/11/2023	-	-	-
29/12/2023	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	-	-	-

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

\*\* prix inclus 5 % de droits de mutation.

## DISTRIBUTION PAR PART

Le taux de distribution de la SCPI Allianz Pierre s'établit à 4,01 %, stable par rapport à 2022.

DISTRIBUTION PAR PART

Le taux de distribution de la SCPI Allianz Pierre s'établit à 4,01 %, stable par rapport à 2022.

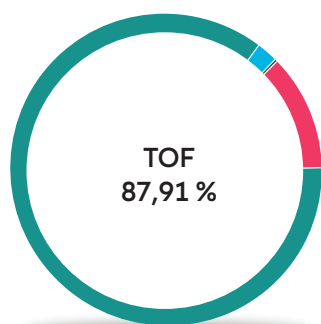
	MONTANT		DATE DE VERSEMENT
	AVANT	APRÈS	
	PRÉLÈVEMENT*		
1 <sup>er</sup> acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	30/04/2023
2 <sup>ème</sup> acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	31/07/2023
3 <sup>ème</sup> acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,96 €	31/10/2023
4 <sup>ème</sup> acompte 2023 dont prélèvement sur réserve de plus-value (1,44 €)**	4,62 €	4,50 €	31/01/2024
Total des acomptes 2023	13,62 €	13,38 €	
Rappel Total des acomptes 2022	13,62 €	13,56 €	

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)



Locaux occupés

- Locaux occupés : 85,45 %
- Locaux sous franchise : 2,10 %
- Locaux en restructuration : 0,36 %

Locaux vacants

- Locaux vacants en recherche de locataires : 12,09 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

LE PASSAGE  
MONTREUIL

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

La hausse brutale des taux observée mi 2023 a fait émerger des opportunités correspondant à la stratégie d'investissement de la SCPI Allianz Pierre, y compris en terme de rendement et a permis de concrétiser deux investissements en 2023.

Le ralentissement très marqué de la collecte sur la SCPI Allianz Pierre pousse maintenant Allianz Immovalor à être plus sélectif et prudent dans ses choix d'investissement, même si le marché offre aujourd'hui des opportunités sur des localisations prime, à des taux de rendement supérieurs au taux de distribution de la SCPI. Toute collecte nouvelle permettrait à Allianz Immovalor de se positionner à l'investissement sur ces opportunités dans la perspective de générer un rendement locatif relatif.

## CESSIONS DU TRIMESTRE

Deux promesses de vente ont été signées au cours du 4ème trimestre 2023, dont les réitérations sont attendues pour début 2024.

## ACTIVITÉS DE LOCATION DU TRIMESTRE

Loyers facturés au cours du trimestre : 16 114 627 € (trimestre précédent : 16,9 M€)

## ■ RELOCATIONS ET RENOUVELLEMENTS &gt; 50 K€ DE LOYER ANNUEL

TYPLOGIE	ADRESSE	VILLE	CP	NOMBRE	SURFACE (m²)
Bureaux	127-129 Rue d'Agusseau	Boulogne-Billancourt	92100	1	4 187
Bureaux	15-17 Rue de Thalès	Mérignac	33700	1	3 757
Bureaux	191-193 Cours Lafayette	Lyon	69006	1	3 740
Bureaux	11 Boulevard Jean Mermoz	Neuilly-sur-Seine	92200	1	2 371
Bureaux	20 Quater rue Schnapper	Saint-Germain-en-Laye	78100	1	900
Bureaux	64/66 Rue Escudier	Boulogne-Billancourt	92100	2	575
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	1	571
Bureaux	11/19 Rue de La Vanne	Montrouge	92120	1	414
Bureaux	9 Bis Rue Delerue	Montrouge	92120	1	366
Commerce	53-55 Rue de la Paroisse	Versailles	78000	1	171
				<b>11</b>	<b>17 052</b>

## ■ PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS &gt; 50 K€ DANS LE TRIMESTRE

TYPLOGIE	ADRESSE	VILLE	CP	ETAT	SURFACE (m²)
Bureaux	130/136 rue de Silly	Boulogne-Billancourt	92100	En travaux	6 720
Bureaux	191-193 Cours Lafayette	Lyon	69006	Reloué	3 642
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 348
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 490
Bureaux	11 Boulevard Jean Mermoz	Neuilly-sur-Seine	92200	Reloué	2 371
Bureaux	14 Place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	2 133
Bureaux	2 Bd Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 992
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En commercialisation	1 879
Bureaux	2/2 Bis Villa Thoreton	Paris	75015	Reloué	1 689
Bureaux	409 Place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	1 609
Bureaux	52/54 Rue du Cap. Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 414
Bureaux	60 Avenue de Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	1 135
Bureaux	11/19 rue de la Vanne	Montrouge	92120	En commercialisation	1 097
Bureaux	44 Quai de Jemmapes	Paris	75010	En travaux	793
Bureaux	38 rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	670
Bureaux	20 Avenue Franklin Roosevelt	Paris	75008	En commercialisation	486

## ■ TOTAL SUR LE TRIMESTRE

19 066 m²

17 relocations et renouvellements  
pour un loyer de 6 060 832 €

2 358 m²

9 libérations  
pour un loyer de 462 935 €

320

Nombre  
de locataires

# Allianz Pierre

## SCPI DE BUREAUX

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

### 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 01 septembre 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 Allianz Immovalor, 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 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.



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)

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

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)

LE PASSAGE  
MONTREUIL