

# Allianz Pierre

## SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel  
1<sup>er</sup> trimestre 2024

Valable jusqu'au  
30/06/2024

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

### Chiffres clés

	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024
<b>Indicateurs financiers</b>		
Capitalisation	1 732 793 000 €	1 732 793 000 €
Nombre d'associés	25 252	25 321
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	291,35 €	291,35 €
<b>Indicateurs immobiliers</b>		
(TOF) du trimestre	87,91 %	89,25 %
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	86,20 %	89,25 %
Nombre de locataires	320	313
Nombre d'immeubles	122	120
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	65 287 845 €	17 681 984 €
Surface totale	301 055 m <sup>2</sup>	300 814 m <sup>2</sup>

### Évolution du prix de la part 2024

0 %

### Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2023

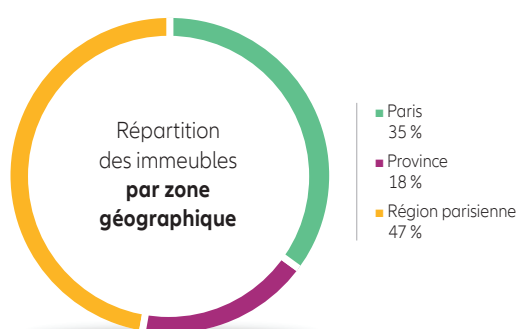
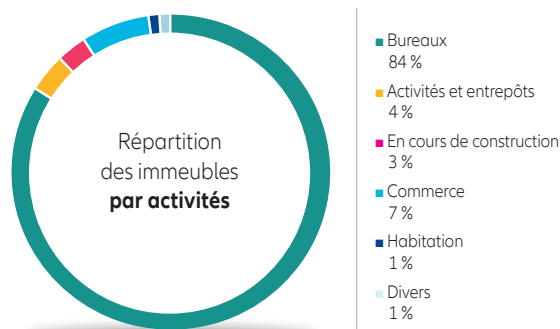
TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
2,74 %	4,61 %	6,44 %	9,92 %

### 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 31/03/2024



Madame, Monsieur,

Dans la lignée de l'année 2023, 2024 débute sur une dynamique très calme sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises français. Ainsi, selon CBRE seulement 1,8 milliard d'euros ont été investis au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, représentant un recul d'ordre de - 66 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Si, au fur-et-à-mesure des trimestres, les attentes des investisseurs et des vendeurs semblent se rapprocher avec notamment une meilleure visibilité sur les taux des rendements immobiliers, le marché semble encore pâtir du manque de liquidités et d'un accès au financement difficile.

Par ailleurs, dans un contexte où la performance environnementale est une question incontournable, certains acteurs préfèrent affecter leurs liquidités et leur recours au financement à l'amélioration de l'existant plutôt que de se tourner vers l'acquisition de nouveaux actifs.

L'immobilisme des investisseurs devrait donc se poursuivre au cours des prochains mois, dans l'attente d'un environnement financier plus favorable. Plusieurs signaux laissent toutefois entrevoir la possibilité d'une reprise progressive en cours d'année. Notamment en cas de baisse des taux directeurs par les banques centrales, qui réduirait la pression sur les valeurs immobilières.

S'agissant du marché locatif, la demande placée de bureaux en Ile-de-France est de 451 700 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, soit une légère hausse par rapport à la même période il y a un an (+ 1 %). Dans le même temps, l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France continue d'augmenter et s'établit à 4 902 000 m<sup>2</sup> au 31 mars 2024, un niveau 11 % supérieur à celui d'il y a un an.

La segmentation du marché locatif francilien continue de s'intensifier. Certains secteurs périphériques, déjà sur-offreurs, continuent de voir leur taux de vacance évoluer à la hausse. C'est le cas des premières couronnes Nord et Sud notamment.

A l'inverse, Paris présente un faible taux de vacance (aux alentours de 4%) et se trouve même dans une situation de pénurie d'offres dans ses quartiers les plus centraux.

Alimentées par cette tension locative et par l'inflation, les valeurs locatives des bureaux parisiens ne cessent d'augmenter depuis plusieurs mois. A contrario, la tendance est à la baisse ou stable dans les secteurs périphériques les moins recherchés.

Sources (pour les données chiffrées) : Immostat, CBRE et INSEE

### Commentaire de gestion

Après une année 2023 marquée par une activité locative record, le taux d'occupation financier poursuit son redressement à 89,25 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 contre 87,91 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, en hausse continue sur l'année glissante, démontrant à nouveau la qualité et la résilience du portefeuille.

Dans le cadre du plan stratégique mis en œuvre par Allianz Immovalor, 2 nouvelles ventes ont été signées sur le 1<sup>er</sup> trimestre, pour un total de 7,2 M€ générant 3,6 M€ de plus-value sur des actifs non stratégiques. 2 promesses de vente ont également été signées sur des actifs vacants en copropriété.

Les équipes demeurent pleinement mobilisées pour continuer le travail de valorisation du portefeuille dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue et d'optimisation des performances de la SCPI Allianz Pierre.

Évolution du capital au 31/03/2024

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

Capital social	779 756 850 €	Nombre de parts	5 096 450
Capitalisation	1 732 793 000 €	Nombres d'associés	25 321

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 31/03/2024
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	33 517	33 517	-	1 139 578,00 €	23 252

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 1 139 578 €. 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'exécution* (hors frais)	Prix acquéreur** (frais inclus)
29/01/2024	-	-	-
27/02/2024	-	-	-
28/03/2024	-	-	-
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	-	-	-

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

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

Distribution par part

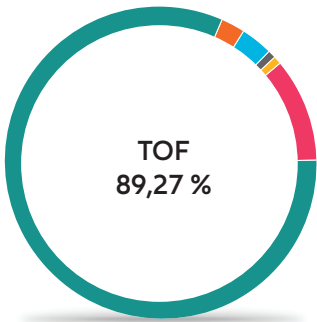
Distribution par part	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 <sup>er</sup> acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-value (0,27 €)**	3,00 €	2,92 €	30/04/2024
Total des acomptes 2024	3,00 €	2,92 €	
Rappel total des acomptes 2023	13,62 €	13,38 €	

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
- Locaux occupés : 82,72 %
  - Locaux sous franchise : 3,30 %
  - Locaux mis à disposition : 2,65 %
  - Locaux en restructuration : 0,49 %
  - Locaux sous promesse de vente : 0,11 %
- Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataire : 10,73 %

 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

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

Adresse	Date acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m²	Valeur d'achat	Valeur vénale au 31/12/2023	Prix de vente net vendeur	Date de la cession	Plus ou moins value nette
Paris (75016)									
22 rue Auguste Vacquerie	18/07/1984	39	Bureaux	241 m²	817 502 €	3 510 000 €	3 510 000 €	19/01/2024	2 338 751 €
Montrouge (92120)									
9 bis rue Delerue	30/06/1989	34	Bureaux	1 164 m²	2 161 091 €	3 698 000 €	3 698 000 €	30/01/2024	1 200 639 €
TOTAL VENTES 2024				1 405 m²	2 978 593 €	7 208 000 €	7 208 000 €		3 612 580 €

Deux promesses de vente ont été signées au cours du 1er trimestre 2024 pour des lots de copropriété, dont les réitérations sont attendues le courant de l'année 2024.

### Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 17 681 984 € (trimestre précédent : 16 millions d'euros).

#### Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)
Commerce	80 rue de la Roquette	Paris	75011	1	1 566
Commerce	20 rue Crébillon	Nantes	44000	1	850
				2	2 416

#### Principaux locaux vacants > 50 K€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	État	Surface (m²)
Bureaux	130/136 rue de Silly	Boulogne-Billancourt	92100	En travaux	6 720
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	2 751
Bureaux	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 394
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En travaux	2 352
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En commercialisation	1 974
Bureaux	2 Bd Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	52/54 rue du Cap. Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 784
Bureaux	2/2 bis Villa Thoreton	Paris	75015	Reloué	1 689
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	1 684
Commerce	20 rue Crébillon	Nantes	44000	Reloué	1 426
Locaux Comm.	88 rue de la Roquette	Paris	75011	Reloué	1 424
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	505

#### Total sur le trimestre

2 554 m²

4 relocations et renouvellements pour un loyer de 641 111 €

2 780 m²

11 libérations pour un loyer de 830 477 €

313

Nombre de locataires

## 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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)



**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  
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

