

# Allianz Pierre

## SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel  
4<sup>ème</sup> trimestre 2024

Valable jusqu'au  
31/03/2025

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

### Chiffres clés

	Au 30/09/2024	Au 31/12/2024
<b>Indicateurs financiers</b>		
Capitalisation	1 630 864 000 €	1 631 455 040 €
Nombre d'associés	25 415	25 517
Nombre de parts	5 096 450	5 098 297
Dernier prix acquéreur	320 €	320 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	288 €	288 €
Valeur IFI	291,35 €	ND
<b>Indicateurs immobiliers</b>		
(TOF) du trimestre	87,33%	86,91%
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	89,45%	88,80%
Nombre de locataires	320	317
Nombre d'immeubles	119	119
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	54 162 795 €	71 583 247 €
Surface totale	336 540 m <sup>2</sup>	336 240 m <sup>2</sup>

### Évolution du prix de la part depuis le 31/12/2021

- 5,88 %

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

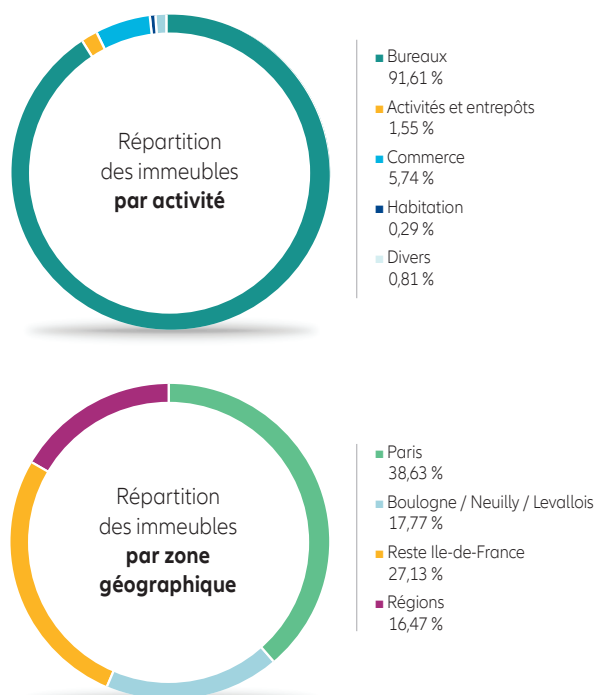
TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
1,30 %	4,00 %	5,04 %	9,09 %

### 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.

### Répartition du patrimoine au 31/12/2024



### Actualité des marchés immobiliers

L'année 2024 se conclut en confirmant le ralentissement observé en 2023 en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise, avec un atterrissage à 12,5 Mds€. Cependant, la dynamique de la fin d'année permet d'envisager une année 2025 plus porteuse pour les marchés immobiliers.

Après un premier semestre moribond, la deuxième moitié de 2024 a connu une dynamique plus positive avec environ 8 Mds€ investis au deuxième semestre (vs 4 Mds€ au premier semestre) et encouragée par les conditions macroéconomiques avec le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières. Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale, qui s'établit à environ 23 Mds€ par an. Sur le plan géographique, les marchés centraux continuent d'attirer les investisseurs. A titre d'exemple, Paris intra-muros concentre environ 80% des investissements réalisés en Île-de-France.

L'année 2024 confirme la tendance des entreprises à rechercher la centralité pour leurs implantations immobilières. Bien que la demande placée soit en recul en moyenne, les marchés centraux autant à Paris qu'au cœur des grandes métropoles régionales conservent leur attractivité et donc leur résilience.

La SCPI Allianz Pierre bénéficie d'un portefeuille en phase avec ce nouveau paradigme immobilier et qui se renforce avec des acquisitions ciblées suivant une stratégie d'investissement stricte.

Source des données : BPCE et CBRE

### Commentaire de gestion

L'année 2024 a été marquée, une nouvelle fois, par une activité locative intense avec 32 628 m<sup>2</sup> ayant fait l'objet d'une relocation ou d'un renouvellement, pour un volume de loyer annuel de 10,59 M€.

Cette gestion proactive opérée par les équipes d'Asset Management et de Gestion a permis une hausse continue du taux d'occupation financier jusqu'à atteindre 91,66 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, avant de consolider à 86,91 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 en raison, notamment, du départ anticipé de monolocataires en périphérie.

Tirant profit de l'activité du marché locatif Parisien, la SCPI Allianz Pierre s'est également illustrée en fin d'année avec la signature d'un bail de 9 ans ferme par un groupe de premier ordre sur les 10 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble « Le Passage » à Montreuil, livré en début d'année 2024, nouvelle référence prime de l'Est Parisien.

Les équipes demeurent pleinement mobilisées pour conforter le taux d'occupation financier (ASPIM) autour d'un objectif de long terme de 90 %, reflétant la respiration naturelle d'un portefeuille granulaire et diversifié.

Sur le plan des arbitrages, 9 cessions (dont 5 partielles) ont été signées sur l'ensemble de l'année 2024 et permis de dégager 11,16 M€ de plus-value, distribuée aux associés dans le cadre d'une stratégie opportuniste d'amélioration de la qualité des actifs.

La société de gestion a notamment cédé des actifs aux acteurs du marché du moment avec un long processus d'anticipation pour générer cette performance contre-cyclique : utilisateurs, investisseurs privés et reconversions en habitation.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, 7 nouvelles promesses (dont 2 partielles) de vente ont été signées afin d'offrir aux associés, en début d'année 2025, de nouvelles plus-values et/ou de repositionnements d'investissements pour la résilience à long terme du portefeuille.

Les équipes d'Allianz Immovalor souhaitent une très belle année 2025 aux associés de la SCPI Allianz Pierre.

Évolution du capital au 31/12/2024

(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	25 513

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 31/12/2024
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	50 302	48 455	1 847	2 141 600	-

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 2 141 600 €. Le prix de souscription est de 320 € et le prix de retrait est de 288 €. Au 31/12/2024, il n'y a pas de part en attente de retrait.

Marché secondaire

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

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution* (hors frais)	Prix acquéreur** (frais inclus)
31/10/2024	-	-	-
30/11/2024	-	-	-
31/12/2024	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	-	-	-

\* 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.

La distribution 2024 est équivalente à celle de 2023.

La distribution 2024 est équivalente à celle de 2023.

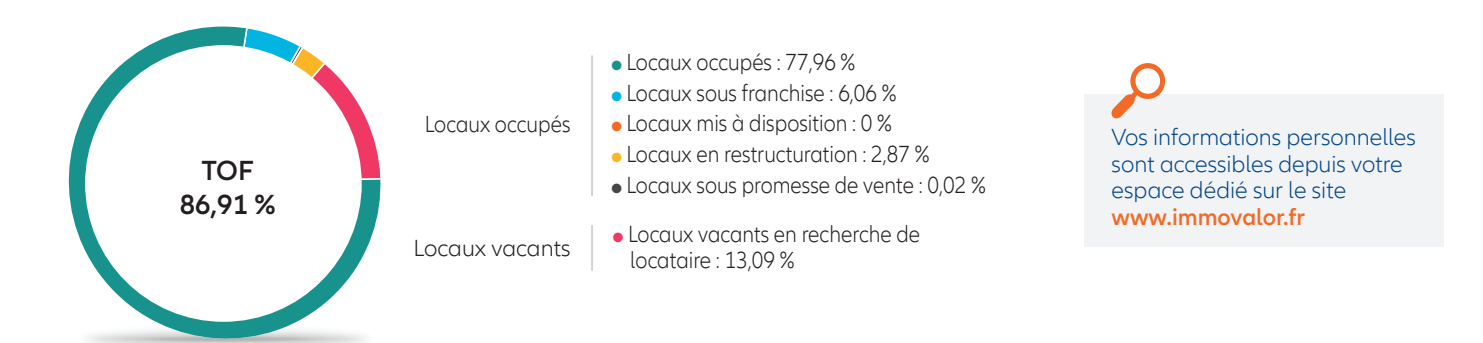
	Montant		Date de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 <sup>er</sup> acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,12 €)**	3,00 €	2,92 €	30/04/2024
2 <sup>ème</sup> acompte 2024	3,00 €	2,94 €	31/07/2024
3 <sup>ème</sup> acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,42 €)**	3,00 €	2,97 €	30/09/2024
4 <sup>ème</sup> acompte 2024 dont prélèvement sur réserve de plus-values (1,68 €)**	4,62 €	4,56 €	31/01/2025
Total des acomptes 2024	13,62 €	13,39 €	
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-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<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



## Évolution du patrimoine

### Acquisitions du trimestre

Dans un contexte de marché marqué par la poursuite de l'ajustement des valorisations immobilières, la SCPI Allianz Pierre a su profiter du momentum à travers l'acquisition d'un immeuble situé rue de Rome à Paris reflète la stratégie d'investissement d'Allianz Immovalor consistant à acquérir des actifs prime au sein de meilleures localisations, en profitant d'une dichotomie entre prix et valeur pour générer de la performance. Toute collecte nette significative permettra de saisir ce momentum et de se positionner sur des opportunités d'investissement offrant des taux de rendement supérieurs au taux de distribution de la SCPI.

### Cessions du trimestre

La stratégie de cession de la SCPI Allianz Pierre est une stratégie opportuniste, qui vise à capter les plus-values à travers la vente des actifs les plus exposés aux risques inhérents à la classe d'actifs immobilière (risque locatif, risque de travaux et risque de localisation principalement).

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
Suresnes (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	8	Bureaux	117 m²	528 250 €	367 398 €	571 500 €	16/10/2024	1 720 €
Paris (75015)									
201-203 rue de Vaugirard	01/03/1977	47	Parking	0 m²	457 €	3 000 €	60 000 €	17/12/2024	54 535 €
Suresnes (92150)									
6,8 et 10 rue Chevreul	20/10/2015	9	Bureaux	183 m²	640 007 €	574 648 €	774 000 €	27/12/2024	83 462 €
TOTAL VENTES 4T 2024				300 m²	1 168 715 €	945 045 €	1 405 500 €		139 716 €

### Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 18 071 332 € (trimestre précédent : 18,4 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)
Commerce	1 place Cambronne	Paris	75015	1	125
Bureaux	70 rue Marius Auphan	Levallois-Perret	92300	1	2 213
Bureaux	78/80 boulevard Ney	Paris	75018	1	3 711
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	1	2 522
Bureaux	44 quai de Jemmapes	Paris	75010	1	841
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	2	2 058
Bureaux	27 rue Cuvier	Montreuil	93100	1	8 931
				8	20 401

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	11/19 rue de la Vanne	Montrouge	92120	En commercialisation	7 082
Bureaux	220 avenue de la Recherche	Loos-lez-Lille	59120	En commercialisation	11 741
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	2 443
Bureaux	6/8 avenue de la Cristallerie	Sèvres	92310	En arbitrage	3 511
Entrepôts	2-10 rue des Oliviers	Orly	94150	En commercialisation	8 903
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En arbitrage	2 154
Bureaux	110 avenue Gaston Roussel	Romainville	93230	En commercialisation	2 394
Bureaux	44 quai de Jemmapes	Paris	75010	Loué	793
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	2 950
Bureaux	38 rue de Villiers	Levallois-Perret	92300	En arbitrage	960
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 101
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 784
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	1 684
Bureaux	60 avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	1 135

Total sur le trimestre

22 489 m²

8 relocations  
pour un loyer de 8 750 422 €

11 397 m²

7 résiliations  
pour un loyer de 2 662 747 €

317

Nombre de locataires  
au 31/12/2024

## 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](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

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

