

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
4^{ème} trimestre 2025

Valable jusqu'au
31/03/2026

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

Chiffres clés

	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 631 455 040 €	1 631 455 040 €
Nombre d'associés	25 815	25 422
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 €	ND
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	85,16%	81,55%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	86,62%	85,35%
Nombre de locataires	281	268
Nombre d'immeubles	110	107
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	49 209 515 €	64 245 080 €
Surface totale	287 923 m ²	281 546 m ²

Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2025

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans
1,23%	3,50%	5,07%	7,20%

Taux de distribution 2025

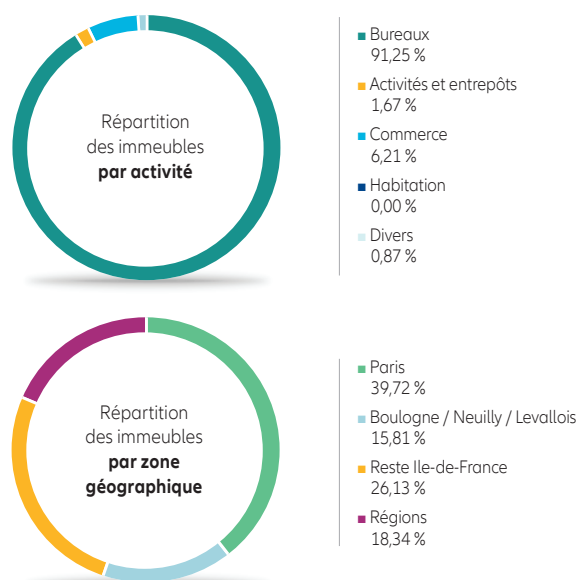
4,00 %*

* dont 1,38 % de prélèvement sur réserve de plus-values distribuée.

Performance Globale Annuelle (PGA) 2025

4,00%

Répartition du patrimoine au 31/12/2025



Actualité des marchés immobiliers

L'année 2025 se conclut en confirmant le ralentissement observé depuis le début de la crise en termes de volumes investis, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché, sur fond d'incertitudes géopolitiques et macroéconomiques.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise sur l'exercice s'établissent à 13,7 Mds € contre 12 Mds € en 2024, soit en légère hausse, portés notamment par des opérations d'envergures dans Paris.

Sur le plan locatif, la centralité reste au cœur des préoccupations des utilisateurs : bien que la demande placée soit en retrait, les marchés centraux, autant à Paris qu'au cœur des principales métropoles continuent de concentrer la demande, tandis que les actifs situés au sein des marchés secondaires peinent davantage à trouver preneur. À titre d'exemple, la demande placée en immobiliers de bureaux à Paris s'élève à 1,6 Mds m² en 2025, en recul de -9 % par rapport à la même période l'année précédente.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor a adopté une stratégie opportuniste créatrice de valeur pour la SCPI Allianz Pierre, 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

L'année 2025 a été marquée par une activité locative intense, à l'instar des années 2023, 2024 et 2025. Au total, ce sont près de 31 588 m² qui ont fait l'objet de signature d'un nouveau bail ou d'un renouvellement pour un volume de loyer annuel de l'ordre de 6 685 957 m€. Le travail d'asset management et de gestion locative permet de soutenir le taux d'occupation financier (ASPIM) à 81,55 % au 4^{ème} trimestre, soit 85,35 % en moyenne sur l'année 2025, malgré les échéances locatives importantes.

Sur le plan des arbitrages, 2 nouvelles cessions ont été enregistrées au 4^{ème} trimestre 2025, pour un prix de vente de 12,9 M€, supérieur à la dernière valeur d'expertise de 11,5 M€. Ces cessions permettent de libérer les portefeuilles de 2 actifs vacants, requérant de lourds travaux et situés sur des communes en déficit chronique de demandes de bureaux dans l'environnement locatif post-covid. Ces 2 actifs vont faire l'objet de transformation en habitation, scénario le plus valorisant travaillé par les équipes depuis plus de 2 ans.

Au total, près de 71,2 M€ de vente ont été réalisées sur l'année 2025, supérieur à la dernière valeur d'expertise de 62,4 M€. Ces cessions ont généré une plus-value distribuée aux associés de 22,5 M€. Allianz Immovalor poursuivra en 2026 sa stratégie proactive de cession des actifs répondant plus aux ambitions de la SCPI Allianz Pierre, que ce soit en termes de localisation, de situation locative ou de génération.

Les équipes d'Allianz Immovalor présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2026 à l'ensemble des associés de la SCPI Allianz Pierre.

Valeurs au 31/12/2025*

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 31/12/2025

252,91 €
(- 2,91 %)**

Valeur de reconstitution
au 31/12/2025

299,41 €
(- 3,01 %)**

* Sous réserve de validation définitive des comptes

** Par rapport à la dernière valeur connue, soit le 30/06/2025

Évolution du capital au 31/12/2025

(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	25 422

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 31/12/2025
4 ^{ème} trimestre 2025	31 222	31 222	0	999 104,00 €	24 281

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 999 104 €. 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)
31/10/2025	-	-	-
28/11/2025	-	-	-
31/12/2025	-	-	-
4 ^{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.

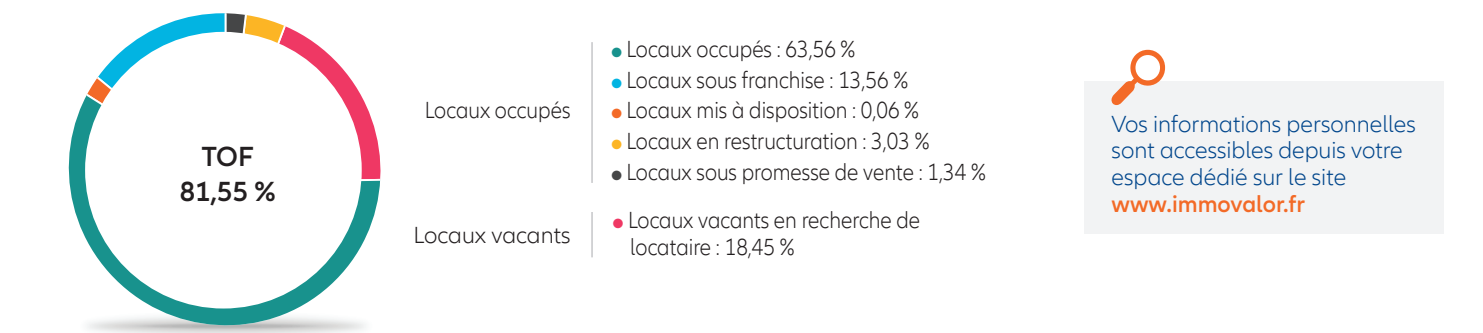
	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (3,00 €)**	3,00 €	3,00 €	30/04/2025
2 ^{ème} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)**	3,00 €	2,98 €	31/07/2025
3 ^{ème} acompte 2025 dont prélèvement sur réserve de plus-values (1,20 €)**	3,00 €	2,97 €	31/10/2025
4 ^{ème} acompte 2025	3,81 €	3,74 €	31/01/2026
Total des acomptes 2025	12,81 €	12,69 €	
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)



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

Adresse	Date acquisition	Nombre d'années de détention	Nature de l'investissement	Surface en m²	Valeur d'achat	Dernière valeur vénale	Prix de vente net vendeur	Date de la cession	Plus ou moins value nette
Le Kremlin-Bicêtre (94270)									
21 avenue Eugène Thomas	11/10/1999	26	Rés. Séniors	6 002 m²	5 326 575 €	3 795 000 €	3 750 000 €	14/11/2025	-1 698 450 €
Sèvres (92310)									
6/8 avenue de la Cristallerie	30/09/2008	17	Bureaux	3 585 m²	10 856 684 €	7 720 000 €	9 179 576 €	17/12/2025	-2 115 916 €
TOTAL VENTES 4T 2025				9 587 m²	16 183 259 €	11 515 000 €	12 929 576 €		-3 814 366 €

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 035 564 € (trimestre précédent : 16 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)
Bureaux	83-85 rue Patay	Paris	75013	1	2 571
Bureaux	60 avenue du centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	1	2 997
Bureaux	2 rue Paulin Talabot	Saint-Ouen	93400	1	16 066
Bureaux	40 bis rue Cardinet	Paris	75017	1	245
Bureaux	14 place de la Coupole	Charenton-le-Pont	94220	1	776
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	1	131
Bureaux	5/7/9 rue de Rome	Paris	75008	1	109
				7	22 895

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	15 981
Bureaux	140/166 avenue de la République	Chatillon	92320	En commercialisation	9 469
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	60 avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	4 543
Bureaux	78/80 boulevard Ney	Paris	75018	En commercialisation	2 382
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	1 687
Bureaux	6/8 avenue de la Cristallerie	Sèvres	92310	Vendu	3 511
Entrepôts	2-10 rue des Oliviers	Orly	94150	Vendu	12 057
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	Créteil	94000	En commercialisation	2 278
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	3 252
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	2 968
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	2 062
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En vente à la découpe	1 456
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	2 416
Bureaux	575/655 allée des Parcs	Saint-Priest	69800	En commercialisation	1 502

Total sur le trimestre

23 102 m²

9 relocations pour un loyer de 4 078 020 €

10 796 m²

16 résiliations pour un loyer de 2 210 382 €

268

Nombre de locataires au 31/12/2025

APPEL A CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Le mandat des membres du Conseil de surveillance de la SCPI Allianz Pierre arrive à échéance, les associés souhaitant faire acte de candidature et qui, conformément à l'article 18 des statuts, sont propriétaires d'au moins 80 parts de la SCPI, sont invités à adresser à Allianz Immovalor leur dossier de candidature complet par courrier ou par mail (fgcasso@allianz.fr) avant le 11 mars 2026 accompagné de :

- Une pièce d'identité
- Un certificat de non-condamnation
- Un curriculum vitae avec les références professionnelles et les activités des cinq dernières années,
- Le nombre de mandat de membres du Conseil de surveillance en sus de ceux exercés dans les SCPI gérées par Allianz Immovalor et la liste s'y rapportant.

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.

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.

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.

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

