Allianz

Allianz Immovalor

Bulletin trimestriel
1er trimestre 2026

Valable jusqu'au 30/06/2026

# Allianz Pierre
## SCPI de bureaux

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

## Chiffres clés

| | Au 31/12/2025 | Au 31/03/2026 |
|---|---|---|
| **Indicateurs financiers** | | |
| Capitalisation | 1 631 455 040 € | 1 631 455 040 € |
| Nombre d'associés | 25 422 | 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 | 273,89 € | 273,89 € |
| **Indicateurs immobiliers** | | |
| (TOF) du trimestre | 81,55% | 81,56% |
| (TOF) depuis le 1er janvier | 85,35% | 81,56% |
| Nombre de locataires | 268 | 264 |
| Nombre d'immeubles | 107 | 104 |
| Loyers quittancés depuis le 1er janvier | 64 245 080 € | 14 876 319 € |
| Surface totale | 281 546 m² | 280 241 m² |

| 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 31/03/2026







### Actualité des marchés immobiliers

Dans un contexte de fortes incertitudes sur les plans géopolitiques et macroéconomiques, l'année 2026 commence avec un volume d'investissement de 1,9 Md€ échangé sur le premier trimestre*, en baisse par rapport à l'année précédente, qui marquait une stabilisation par rapport à l'année 2024.

Si le conflit au Moyen-Orient n'a pas directement impacté les investisseurs immobilier, le renchérissement du crédit, la remontée de l'OAT (Obligation Etat Français à 10 ans) et les anticipations d'inflation, notamment sur les matières premières, poussent à la prudence. Le marché se retrouve donc à nouveau dans une situation d'attentisme, dans laquelle l'adéquation entre vendeurs et acquéreurs redevient difficile en ce qui concerne les prix de transactions. Les opérations d'investissement déjà en cours sont systématiquement renégociées et se retrouvent en risque d'exécution.

Cet attentisme se ressent également sur le plan locatif comme le démontre le ralentissement de la demande placée (- 15 % au T1 2026), même dans le QCA parisien. Si la centralité est toujours recherchée, les valeurs locatives ont tendances à se normaliser après une période d'euphorie, tirées également vers le bas par le volume important de livraisons de programmes tertiaires neufs à Paris intramuros et notamment QCA.

Allianz Immovalor reste attentif aux évolutions de marché et mobilisé pour saisir des opportunités, tant à l'investissement qu'à l'arbitrage. Nous poursuivons notre stratégie d'optimisation des portefeuilles par un recentrage stratégique sur les secteurs les plus porteurs à des prix ajustés, porteurs de valeur et de résilience sur le long terme.

** Source : ImmoStat, T1 2026*

### Commentaire de gestion

Les équipes d'Asset Management travaillent à la cession, dans les meilleures conditions possibles, des actifs souffrant d'une lourde vacance et ne répondant plus à la stratégie de la SCPI Allianz Pierre. Ces actifs génèrent des charges non récupérables qui pèsent momentanément sur le rendement du fonds.

Situés sur des marchés de bureaux amenés à sous-performer suite au changement de paradigme post-COVID (faible demande, loyers en baisse, lourds investissements en travaux), la cession de ces actifs demeure la meilleure solution. Des projets de transformation en habitation, les plus valorisants pour ces actifs, sont d'ailleurs systématiquement étudiés.

Malgré les moins-values potentielles, ces cessions permettront d'améliorer le rendement de la SCPI Allianz Pierre en remployant le produit des ventes sur des actifs générateurs de loyers granulaires et bénéficiant d'une attractivité de long terme sur les localisations les plus centrales.

Au cours du 1er trimestre 2026, les équipes ont également réalisé la cession de 3 commerces dans la poursuite du recentrage stratégique du portefeuille en 2026. Ces ventes permettent de cristalliser plus de 1 M€ de plus-value pouvant être distribuée aux associés.

Compte tenu du contexte de marché actuel et afin de préserver la performance long terme des associés, Allianz Immovalor a fait le choix de baisser la distribution afin de la rapprocher de l'inertie locative de la SCPI. Cela s'inscrit dans la continuité des efforts réalisés au quatrième trimestre 2025 et est rendu nécessaire par le contexte de marché actuel afin de ne pas forcer la réalisation d'arbitrages qui obéreraient la capacité de distribution de la SCPI pour les années à venir.

## Valeurs au 31/03/2026

Allianz Immovalor a réactualisé les valeurs de réalisation et de reconstitution sur la base des valeurs d'expertise du 31/12/2025.

| Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|---|
| au 31/03/2026 | au 31/03/2026 |
| **252,04 €** | **298,34 €** |
| **(- 0,34 %)*** | **(- 0,36 %)*** |

** Par rapport à la dernière valeur connue, soit le 31/12/2025*

# Allianz Pierre
SCPI de bureaux

## Évolution du capital au 31/03/2026
(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 31/03/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1er trimestre 2026 | 18 693 | 18 693 | 0 | 598 176,00 € | 49 766 |

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 598 176 €. Le prix de souscription est de 320 € et le prix de retrait est de 288 €.
La baisse de la collecte impacte significativement le nombre de parts en attente de retrait.

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

| Dates de confrontation | Nombre de parts échangées | Prix d'éxecution* (hors frais) | Prix acquéreur** (frais inclus) |
|---|---|---|---|
| 30/01/2026 | - | - | - |
| 27/02/2026 | - | - | - |
| 31/03/2026 | - | - | - |
| **1er trimestre 2026** | - | - | - |

** 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.

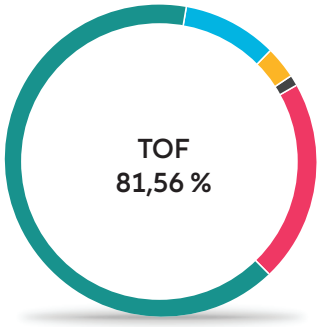
| | Montant | | Dates de versement |
|---|---|---|---|
| | Avant | Après | |
| | Prélèvement* | | |
| **1er acompte 2026** dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)** | 2,37 € | 2,34 € | 30/04/2026 |
| **Total des acomptes 2026** | **2,37 €** | **2,34 €** | |
| **Rappel total des acomptes 2025** | **12,81 €** | **12,69 €** | |

**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 : 67,96 %
- Locaux sous franchise : 10,21 %
- Locaux mis à disposition : 0,00 %
- Locaux en restructuration : 3,38 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,01 %

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataire : 18,44 %

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site **www.immovalor.fr**

# Allianz Pierre
SCPI de bureaux

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions du trimestre

Au premier trimestre, Allianz Immovalor a poursuivi ses diligences sur deux opportunités d'acquisitions au cœur de Paris. La première, Rue Gramont s'est conclue par une acquisition réalisée au tout début du second trimestre, le 2 avril 2026.
La seconde opération concerne un immeuble neuf correspondant à la stratégie d'investissement de la SCPI Allianz Pierre, dont l'acquisition est attendue courant du deuxième trimestre, sous toutes réserves et sans garantie de réalisation.

### Cessions du trimestre

Sur le plan des arbitrages, le 1er trimestre 2026 a été marqué par la cession de 3 actifs dont le détail vous est présenté ci-dessous :

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Paris (75014)** | | | | | | | | | |
| 15-19 rue Niepce | 06/07/2011 | 14 | Commerce | 583 m² | 1 277 353 € | 2 060 000 € | 2 550 000 € | 12/02/2026 | 1 012 074 € |
| **Antibes (06600)** | | | | | | | | | |
| Angle 1ère et 2ème avenue | 07/07/2011 | 14 | Commerce | 216 m² | 623 120 € | 550 000 € | 670 000 € | 04/03/2026 | 6 680 € |
| **Andelnans (90400)** | | | | | | | | | |
| Route de Montbéliard | 06/07/2011 | 14 | Commerce | 793 m² | 1 150 000 € | 1 360 000 € | 1 390 000 € | 16/03/2026 | 172 200 € |
| **TOTAL VENTES 1T 2026** | | | | **1 592 m²** | **3 050 473 €** | **3 970 000 €** | **4 610 000 €** | | **1 190 954 €** |

### Activité de location du trimestre

**Loyers facturés au cours du trimestre : 14 876 319 €** (trimestre précédent : 16 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

| Typologie | Adresse | Ville | CP | Nombre | Surface (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| Bureaux | 20 avenue Franklin Roosevelt | Paris | 75008 | 1 | 240 |
| Bureaux | 409 place Gustave Courbet | Noisy-le-Grand | 93160 | 1 | 910 |
| Bureaux | 575/655 allée des Parcs | Saint-Priest | 69800 | 1 | 480 |
| | | | | **3** | **1 630** |

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 | 78/80 boulevard Ney | Paris | 75018 | En commercialisation | 2 382 |
| Bureaux | 14 place Marie-Jeanne Bassot | Levallois-Perret | 92300 | En commercialisation | 1 687 |
| Bureaux | 2 boulevard Georges Clémenceau | Courbevoie | 92400 | En commercialisation | 1 972 |
| Bureaux | 2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux | Créteil | 94000 | En commercialisation | 2 071 |
| Bureaux | 15-17 rue de Thalès | Mérignac | 33700 | En commercialisation | 3 252 |
| Bureaux | 60 avenue du Centre | Montigny-le-Bretonneux | 78180 | En commercialisation | 2 233 |
| Bureaux | 409 place Gustave Courbet | Noisy-le-Grand | 93160 | En commercialisation | 2 893 |
| Bureaux | 10 rue Chevreul | Suresnes | 92150 | En vente à la découpe | 1 456 |
| Bureaux | Péripolis II 16 avenue des Olympiades | Fontenay-sous-Bois | 94120 | En commercialisation | 1 702 |
| Bureaux | ZAC de Saint-Martin | Toulouse | 31300 | En commercialisation | 2 416 |
| Bureaux | 5-7-9 rue de Rome | Paris | 75008 | En commercialisation | 512 |
| Bureaux | 52/54 rue du Capitaine Guynemer | Courbevoie | 92400 | En commercialisation | 2 062 |
| Bureaux | 575/655 allée des Parcs | Saint-Priest | 69800 | En commercialisation | 1 502 |

Total sur le trimestre

**2 188 m²**
9 relocations pour un loyer de 474 120 €

**3 714 m²**
4 résiliations pour un loyer de 707 707 €

**264**
Nombre de locataires au 31/03/2026

## SCPI Allianz Pierre

Créée le 1er novembre 1983, la SCPI Allianz Pierre est une Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers.
Elle est régie par les articles 1832 et suivant du Code civil, les articles L.214-86 et suivants du CMF, les dispositions du règlement général de l'AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.
La SCPI s'est vu délivrer par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) un visa n° 12-06, le 30 mars 2012, en vigueur à date.

## 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 1er 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.

## Avertissements

L'investissement en SCPI est un investissement de long terme qui comporte des risques, notamment les suivants :
risque lié à la gestion discrétionnaire, risque en capital, risque lié aux revenus de la SCPI, risques de liquidité, risque fiscal.
La liste exhaustive des risques est disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor, ainsi que dans la note d'information de la SCPI Allianz Pierre.
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
Les objectifs de performance financière sont donnés à titre purement indicatif et ne constituent en aucun cas une garantie ou un engagement de résultat de la part d'Allianz Immovalor.
Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.
Veuillez-vous référer à la note d'information du fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Votre compte est accessible sur le site **www.immovalor.fr**

Vous pouvez nous contacter par mail **fgcasso@allianz.fr**

Allianz
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

