

Allianz Pierre

SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel
2^{ème} trimestre 2026

Valable jusqu'au
30/09/2026

SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 12-06 délivré le 30/03/2012
(La variabilité du capital est suspendue depuis le 12/05/2026)

Chiffres clés

	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 631 455 040 €	1 026 797 016 €
Nombre d'associés	25 422	26 214
Nombre de parts	5 098 297	5 098 297
Dernier prix acquéreur	320 €	201,40 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	288 €	Néant
Valeur IFI	273,89 €	273,89 €
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	81,56%	81,52%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier	81,56%	81,54%
Nombre de locataires	264	272
Nombre d'immeubles	104	106
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	14 876 319 €	29 923 865 €
Surface totale	280 241 m ²	285 638 m ²

Taux de distribution 2025

4,00 %

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

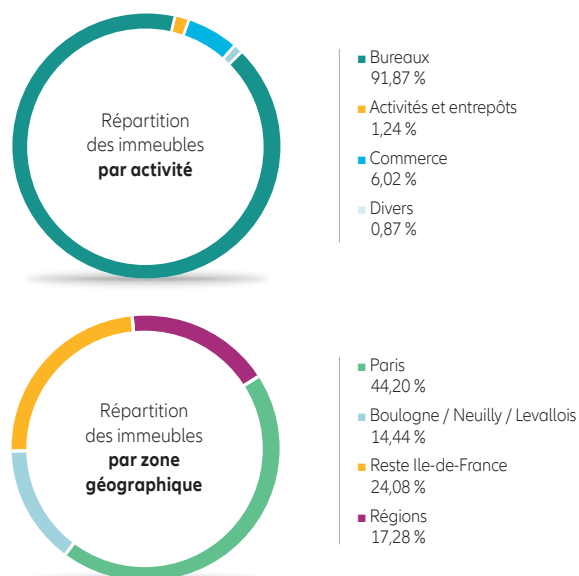
Performance Globale Annuelle (PGA) 2025

4,00%

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%

Répartition du patrimoine au 30/06/2026



Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2026 a été marquée par une très forte incertitude géopolitique qui s'est traduite par une forte volatilité sur les marchés. Dans ce contexte, près de 3 Md€ ont été investis en Ile de France sur le premier semestre en recul de 18 % par rapport à l'année dernière.

Le changement de gouvernance à la tête de la banque centrale américaine ainsi que la remontée des taux directeurs par la banque centrale européenne poussent les investisseurs à l'attentisme. La remontée des emprunts d'état français proche de 3,70 % compresse la prime de risque que les investisseurs immobiliers pourraient percevoir. De ce fait, l'adéquation entre vendeur et acheteur est difficile à trouver et les opérations en cours font systématiquement l'objet de renégociation de prix.

La dégradation des conditions de marché se traduit également sur le plan locatif avec un recul de la demande placée qui se confirme avec un recul de -5 % pour les bureaux en Ile de France.

Les emplacements de qualité restent recherchés par les preneurs ce qui se traduit par un maintien des loyers en moyenne au-dessus de 700 €/m² pour les immeubles de seconde main à Paris.

Dans cet environnement complexe, l'ensemble des équipes d'Allianz Immovalor restent mobilisées pour saisir les opportunités à l'investissement et poursuivre le travail d'Asset Management au plus proche des immeubles afin de créer de la valeur pour les investisseurs.

Source : ImmoStat, T1 2026

Commentaire de gestion

Depuis le 12 mai 2026, la variabilité du capital de la SCPI a été suspendue. Cette décision prise par la société de gestion en accord avec l'article 6 des statuts permet (i) de poursuivre le travail de gestion du portefeuille dans l'intérêt des associés sans contraindre la SCPI à céder des actifs de qualité et appauvrir le portefeuille sur le long terme ; (ii) apporter de la liquidité sur le marché des parts alors que le marché primaire faisant l'objet d'un allongement des délais d'exécution des ordres de retraits.

Cette décision ne remet pas en cause les distributions de dividende (dont le montant n'est pas garanti) auxquelles les associés ont droit.

Le travail d'Asset Management se poursuit au deuxième trimestre afin de permettre le maintien du Taux d'Occupation Financier. Ce sont 5 baux qui ont été signés, représentant 493 k€ de loyer sécurisé qui viendront contribuer à la distribution de la SCPI. Celle-ci reste cependant dans une dynamique baissière par rapport à sa moyenne historique du fait de l'évolution défavorable des conditions de marché notamment en Ile de France et y compris sur Paris.

Plusieurs arbitrages sont en préparation et portent sur les actifs pesant fortement sur le résultat de la SCPI du fait de leur vacance et des charges non récupérables associées. Ces opérations devraient aboutir d'ici la fin d'année. Ces ventes bien que génératrices de moins-values permettront de libérer de la capacité d'investissement pouvant être réinvestie sur des actifs contributeurs au résultat de la SCPI.

Le contexte de marché reste favorable aux acheteurs comme le démontre les deux acquisitions réalisées dans un Paris sur le premier semestre qui déploient chacune un rendement brut supérieur à 5 %. Les équipes d'investissement sont mobilisées pour poursuivre les opérations d'acquisitions qui viennent améliorer la performance du patrimoine de la SCPI.

Valeurs au 30/06/2026

Allianz Immovalor a recalculé les valeurs de réalisation et de reconstitution sur la base des valeurs d'expertise du 30/06/2026.

Valeur de réalisation

au 30/06/2026

241,63 €

(- 3,85 %)*

Valeur de reconstitution

au 30/06/2026

286,86 €

(- 4,14 %)*

* Par rapport à la dernière valeur connue, soit le 31/03/2026

Évolution du capital au 30/06/2026

(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	1 026 797 015,80 €	Nombres d'associés	26 214

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 30/06/2026
2 ^{ème} trimestre 2026	5 945	5 945	0	190 240,00 €	0

La collecte nette du trimestre s'est élevée à 190 240 €. Le prix de souscription était de 320 € et le prix de retrait était de 288 €. Depuis le 12/05/2026, la variabilité du capital a été suspendue.

Marché secondaire

Dates de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acquéreur* (Frais inclus)	Nombre d'ordres non exécutés à la vente	Nombre d'ordres non exécutés à l'achat
30/04/2026	-	-	-	-	-
29/05/2026	-	-	-	-	-
30/06/2026	125	190,00	201,40	38 176	-
2 ^{ème} trimestre 2026	125	-	-	-	-

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

Distribution par part

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

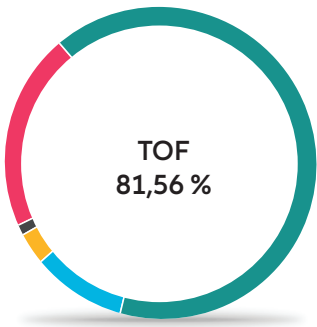
	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2026 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)**	2,37 €	2,34 €	30/04/2026
2 ^{ème} acompte 2026	2,37 €	2,36 €	31/07/2026
Total des acomptes 2026	4,74 €	4,70 €	
Rappel total des acomptes 2025	12,81 €	12,69 €	

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 1^{er} jour du 5^{ème} mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



Locaux occupés

Locaux vacants

- Locaux occupés : 67,73 %
- Locaux sous franchise : 9,94 %
- Locaux en restructuration : 3,17 %
- Locaux mis à disposition : 0,29 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux vacants en recherche de locataire : 18,87 %



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

Évolution du patrimoine

Acquisitions du trimestre

Au cours du 1^{er} semestre, la SCPI Allianz Pierre a réalisé les 2 acquisitions suivantes :

Adresses	Date d'acquisition	Désignation	Surface en m²	Prix d'acquisition acte en mains en €
Paris (75002) - 1 rue de Gramont	02/04/2026	Bureaux	2 148	24 644 269
Paris (75006) - 105 boulevard Raspail	13/05/2026	Enseignement	2 862	42 411 300
TOTAL GENERAL			5 010	67 055 569

Cessions du trimestre

Il n'y a pas eu de cessions au cours du 2^{ème} trimestre.

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 001 124 € (trimestre précédent : 15 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)
Bureaux	53-55 rue de la Paroisse	Versailles	78000	1	171
Bureaux	5/7/9 rue de Rome	Paris	75008	1	415
				2	586

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	1 228 276
Bureaux	140/166 avenue de la République	Chatillon	92320	En commercialisation	739 067
Bureaux	130/136 rue de Silly	Boulogne-Billancourt	92100	En travaux	678 812
Bureaux	220 avenue de la Recherche	Loos-lez-Lille	59120	A l'arbitrage	350 404
Bureaux	78/80 boulevard Ney	Paris	75018	En commercialisation	220 710
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	166 325
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	144 040
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	En commercialisation	129 937
Bureaux	2 à 10 rue Claude Nicolas Ledoux	Créteil	94000	En commercialisation	115 323
Bureaux	15-17 rue de Thalès	Mérignac	33700	En commercialisation	112 568
Bureaux	60 avenue du Centre	Montigny-le Bretonneux	78180	En commercialisation	109 682
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En vente à la découpe	103 696
Bureaux	575/655 allée des Parcs	Saint-Priest	69800	En commercialisation	96 840
Bureaux	Pérópolis II 16 avenue des Olympiades	Fontenay-sous-Bois	94120	En commercialisation	86 031
Bureaux	5-7-9 rue de Rome	Paris	75008	En commercialisation	80 259
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	76 991
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	70 259
Bureaux	8 rue François Delage	Cachan	94230	En commercialisation	56 641

Total sur le trimestre

998 m²

5 relocations pour un loyer de 493 003 €

2 613 m²

3 résiliations pour un loyer de 536 957 €

2 272

Nombre de locataires au 30/06/2026

SCPI Allianz Pierre

Créée le 1^{er} 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 subéquents 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.

Marché secondaire

Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site www.immovalor.fr. L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat. Le site internet mentionne également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

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.

Rémunération de la société de gestion

Au titre de sa mission, la société de gestion perçoit les commissions suivantes :

Commission de souscription : 10% HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Commission de gestion : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

Commission de cession d'actifs immobiliers : 2 % HT maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Régime des sorties

Il existe deux possibilités de sortie pour les détenteurs de parts :

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 www.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.

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
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

