

Information concernant la suspension temporaire de la variabilité du capital de la SCPI Allianz Pierre

Chers Associés,

A l'image des trois derniers exercices, l'année 2025 a été particulièrement active pour la SCPI Allianz Pierre. Nos équipes ont poursuivi leur travail de gestion de portefeuille, d'investissement et d'asset management, afin de poursuivre notre stratégie de recentrage du patrimoine sur les secteurs les plus attractifs, de diversification du risque locatif et d'arbitrage des actifs à risque.

Ce sont ainsi depuis 3 ans :

- 72 191 m² loués ou renouvelés en 58 transactions, pour un volume de loyer annuel de près de 22.2 m€
- 23 arbitrages réalisés pour un montant de 101.5 m€ et 35.1 m€ de plus-values distribuées
- Taux d'occupation financier à 81,55 % au 31.12.2025 (ASPIM)
- Investissement de près de 115 m€ sur 3 immeubles prime au cœur de Paris à des taux de rendement supérieurs à 4.50%
- Evolution de l'allocation sectorielle et géographique pour renforcer l'attractivité du portefeuille
- Aucun recours à l'effet de levier

Ce travail intensif de gestion de portefeuille devra encore se poursuivre sur les prochains exercices, afin de réduire la dépendance de la distribution à la réalisation de plus-values, qui appauvriraient le portefeuille à long terme ; stratégie que nous nous sommes toujours refusés d'adopter dans l'intérêt de long terme des associés.

L'adoption d'une approche prudente et d'une gestion active sont d'autant plus déterminantes que, comme nous l'avons évoqué auprès du conseil de surveillance, après l'ajustement lié à la hausse des taux, nous devons aujourd'hui composer avec un ajustement du marché locatif qui a fortement ralenti. Celui-ci s'explique d'abord du fait des incertitudes budgétaires et politiques en France, puis, plus récemment, par la recrudescence des tensions géopolitiques.

Cette deuxième vague de crise a eu un impact sur l'attractivité de la classe d'actif immobilière et donc sur les niveaux de collecte de la SCPI Allianz Pierre. En effet, depuis le début de l'année 2025 et malgré la résilience relative de ses performances, la SCPI Allianz Pierre a enregistré des demandes de retraits représentant plus de 165 000 parts (soit 48m€) qui, conformément au mécanisme de compensation propre aux SCPI à capital variable, ont absorbé l'intégralité de la collecte brute normalement dédiée à la réalisation de nouveaux investissements dans un momentum de marché favorable, et qui auraient pu contribuer positivement à la performance de la SCPI.

Par ailleurs, depuis le début de l'année 2026, la baisse de la collecte brute a entraîné une hausse significative des demandes de retrait non satisfaites et donc en attente, leur nombre ayant doublé durant le premier trimestre.

Dans ce contexte et comme prévu au titre de l'article 6 des statuts, Allianz Immovalor a pris la décision de suspendre temporairement la variabilité du capital de la SCPI Allianz Pierre.

Cette décision permettra tout d'abord de poursuivre le travail de gestion de portefeuille dans l'intérêt des associés, sans contraindre la SCPI à céder des actifs de qualité et appauvrir le portefeuille sur le long terme ; mais aussi d'apporter de la liquidité sur le marché des parts, alors que nous constatons un allongement significatif des délais d'exécution des ordres de retraits sur le marché primaire.

Aussi, à compter de ce jour, le 12 mai 2026, les acquisitions et les cessions de parts ne sont possibles que via le marché secondaire tenu par la société de gestion. Le prix d'échange des parts est déterminé par la confrontation mensuelle des ordres acheteurs et vendeurs. Une note détaillée expliquant le fonctionnement du marché secondaire est jointe à ce courrier et disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor : <https://www.immovalor.fr/scpi/allianz-pierre/>

Les ordres d'achat ou de vente peuvent être enregistrés au carnet d'ordre à compter de ce jour. La première confrontation aura lieu le dernier jour ouvré du mois de mai, soit le 29 mai 2026.

Il est rappelé que la réalisation d'une cession de parts n'est pas garantie, et dépend de l'existence d'acheteurs au même niveau de prix et de votre rang dans le carnet d'ordres. Il convient également de noter que le prix d'exécution répond à la loi de l'offre et de la demande et peut varier sensiblement par rapport au prix de la part lorsque celle-ci était proposée à la souscription sur le marché primaire.

Le rétablissement de la variabilité du capital pourra être décidé par la société de gestion dès lors que le marché secondaire présentera une fluidité suffisante tel que décrit à l'article 6 des statuts.

En conséquence de la suspension temporaire de la variabilité du capital décidée par la société de gestion, les demandes de retraits en attente sont annulées à compter de ce jour.

La suspension temporaire de la variabilité du capital de la SCPI ne remet pas en cause la distribution de dividendes (dont le montant n'est pas garanti) auxquels vos parts vous donnent droit.

Pour répondre à vos questions, vous pouvez vous adresser à votre conseiller Allianz habituel ou directement à Allianz Immovalor.

Nous souhaitons, Chers Associés, vous assurer de notre engagement dans l'intérêt des associés.

Allianz Immovalor