Allianz

Allianz Immovalor

Bulletin trimestriel
3ème trimestre 2026

Valable jusqu'au 31/12/2026

Allianz Pierre
SCPI de bureaux

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 30/06/2026	Au 30/09/2026
Indicateurs financiers		
Capitalisation	1 026 797 016 €	702 545 327 €
Nombre d'associés	26 214	26 305
Nombre de parts	5 098 297	5 098 297
Dernier prix acquéreur	201,40 €	137,80 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	Néant	Néant
Valeur IFI	273,89 €	273,89 €
Indicateurs immobiliers		
(TOF) du trimestre	81,52%	82,64%
(TOF) depuis le 1er janvier	81,54%	81,78%
Nombre de locataires	272	261
Nombre d'immeubles	106	103
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	29 923 865 €	45 408 577 €
Surface totale	285 638 m²	284 408 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%

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 30/09/2026



- Bureaux 91,72 %
- Activités et entrepôts 1,27 %
- Commerce 6,11 %
- Divers 0,90 %



- Paris 44,03 %
- Boulogne / Neuilly / Levallois 14,91 %
- Reste Ile-de-France 23,20 %
- Régions 17,86 %

Actualité des marchés immobiliers

La poursuite de l'incertitude géopolitique internationale, les prémices de la campagne pour les élections présidentielles en France, la remontée des taux directeurs (2,50 % au 30/09/2026) et la hausse brutale des taux d'emprunt long terme de l'Etat Français (4,86 % au 30/09/2026) ont engendré une forte incertitude sur les marchés immobiliers. La reconstitution de la prime de risque entre les taux longs et les taux de rendement immobiliers vient impacter négativement la valeur des immeubles. Ces conditions poussent les acheteurs à la prudence alors que les vendeurs ne sont pas nécessairement enclins à accepter de nouvelles décotes sur les prix de vente.

Sur le plan locatif la demande reste faible avec 314 000 m² de bureaux placés depuis le début de l'année en Île de France. L'incertitude économique pousse les entreprises à l'attentisme et retarde les décisions de déménagement. La vacance (11,8 % au 30/09/2026 pour les bureaux en île de France) augmente par effet ciseau avec de nombreuses livraisons de bureaux qui n'ont pas encore trouvé de preneur sur Paris y compris dans le Quartier Central des Affaires (QCA).

Dans ce contexte, difficile notamment sur le plan locatif, la granularité des portefeuilles et leur diversification tant sectorielle que géographique permettent d'apporter de la résilience. Les équipes sont pleinement mobilisées et poursuivent un travail de gestion active du portefeuille.

Source : Immostat et JLL

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 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.

Plusieurs acquisitions ont été réalisées depuis le début de l'année venant renforcer l'exposition de la SCPI à l'immobilier prime parisien. Ces acquisitions ont permis de déployer environ 40 M€ sur une école située dans le VIème arrondissement de Paris, quartier prisé pour les établissements d'enseignement supérieur, et 20 M€ dans un immeuble mixte multi-locataire dans le QCA afin d'apporter de la granularité dans le portefeuille. De nouveaux arbitrages permettront de libérer de la capacité d'investissement, qui pourra être investie sur la base de rendements nettement supérieurs à l'inertie locative du fonds.

Le travail d'Asset Management se poursuit avec 12 baux signés (renouvellements et nouveaux baux) sur le trimestre, représentant 2 894 k€ de loyers sécurisés, malgré un marché locatif qui suit une tendance baissière depuis maintenant plusieurs années.

Quatre arbitrages ont été réalisés sur le trimestre permettant de réalisés 4,6 M€ de plus-values pouvant être distribuées aux associés. Ces ventes permettent également de libérer des capitaux à réinvestir. Par ailleurs plusieurs opérations pesant sur le Taux d'Occupation Financier de la SCPI et situées dans des localisations sans avenir locatif sont en cours d'arbitrage. Ces ventes présentent des délais de commercialisation allongés du fait de leur localisation dans des marchés avec peu de liquidité à l'investissement.

Valeurs au 30/09/2026

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	Valeur de reconstitution
au 30/09/2026	au 30/09/2026
235,53 €	**279,53 €**
(- 2,52 %)*	**(- 2,56 %)***

** Par rapport à la dernière valeur connue, soit le 30/06/2026*

Allianz Pierre
SCPI de bureaux

Évolution du capital au 30/09/2026
(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	702 545 326,60 €	**Nombres d'associés**	26 305

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 30/09/2026
3ème trimestre 2026	-	-	-	-	-

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 de parts non exécutées à la vente	Nombre de parts non exécutées à l'achat
31/07/2026	-	-	-	44 800	-
31/08/2026	-	-	-	46 425	-
30/09/2026	69	130,00	137,80	47 271	108
3ème trimestre 2026	**69**			**47 271**	**108**

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

Distribution par part
Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

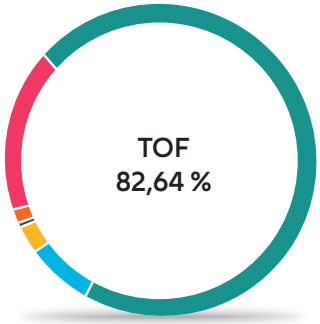
	Montant		Dates de versement
	Avant Prélèvement*	Après Prélèvement*	
1er acompte 2026 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)**	2,37 €	2,34 €	30/04/2026
2ème acompte 2026	2,37 €	2,36 €	31/07/2026
3ème acompte 2026 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,66 €)**	2,37 €	2,36 €	30/10/2026
Total des acomptes 2026	**7,11 €**	**7,06 €**	
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 (18,60 % depuis le 01/01/2026) 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 31,40 %.*

*** 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 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription.*

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



Locaux occupés
- Locaux occupés : 69,12 %
- Locaux sous franchise : 8,05 %
- Locaux en restructuration : 3,13 %
- Locaux mis à disposition : 0,67 %
- Locaux sous promesse de vente : 1,67 %

Locaux vacants
- Locaux vacants en recherche de locataire : 17,36 %

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

Évolution du patrimoine

Acquisitions du trimestre

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du trimestre.

Cessions du trimestre

Au cours du 3ème trimestre, la SCPI a réalisé 4 cessions (dont 1 partielle). 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
Versailles (78000)									
53 rue de la Paroisse	10/10/1997	28	Commerce	81 m²	85 481 €	550 000 €	510 000 €	15/09/2026	404 154 €
Paris (75006)									
82 boulevard Raspail	10/10/1997	28	Commerce	70 m²	366 174 €	800 000 €	680 000 €	30/09/2026	270 704 €
Paris (75116)									
15 rue des Sablons	06/07/2011	15	Bureaux	635 m²	4 035 733 €	5 660 000 €	5 105 000 €	30/09/2026	865 067 €
Paris (75116)									
13-15 rue des Sablons	29/10/1999	26	Bureaux	545 m²	1 483 217 €	5 400 000 €	4 895 000 €	30/09/2026	3 078 006 €
TOTAL VENTES 3T 2026				**1 330 m²**	**5 970 604 €**	**12 410 000 €**	**11 190 000 €**		**4 617 932 €**

Activité de location du trimestre

Loyers facturés au cours du trimestre : 15 484 712 € (trimestre précédent : 15 millions d'euros).

Relocations et renouvellements > 50 K€ de loyer annuel

Typologie	Adresse	Ville	CP	Nombre	Surface (m²)
Bureaux	450 avenue Galilée	Aix-les-Mille	13092	1	2 476
Bureaux	201-203 rue de Vaugirard	Paris	75015	1	1 287
Bureaux	110-112 boulevard Jean Jaurès	Boulogne-Billancourt	92100	1	195
Bureaux	10 avenue des Canuts	Vaulx-en-Velin	69120	7	8 957
				10	**12 916**

Principaux locaux vacants > 50 K€ dans le trimestre

Typologie	Adresse	Ville	CP	État	Surface (m²)
Bureaux	11/19 rue de la Vanne	Montrouge	92120	A l'arbitrage	16 716
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	A l'arbitrage	11 741
Bureaux	78/80 boulevard Ney	Paris	75018	En commercialisation	2 382
Bureaux	14 place Marie-Jeanne Bassot	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	1 556
Bureaux	2 boulevard Georges Clémenceau	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 972
Bureaux	ZAC de Saint-Martin	Toulouse	31300	En commercialisation	3 900
Bureaux	409 place Gustave Courbet	Noisy-le-Grand	93160	A l'arbitrage	3 646
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	450 avenue Galilée	Aix-les-Milles	13092	Reloué	2 476
Bureaux	60 avenue du Centre	Montigny-le-Bretonneux	78180	En commercialisation	2 233
Bureaux	10 rue Chevreul	Suresnes	92150	En vente à la découpe	1 456
Bureaux	575/655 allée des Parcs	Saint-Priest	69800	En commercialisation	2 447
Bureaux	Péripolis II 16 avenue des Olympiades	Fontenay-sous-Bois	94120	En commercialisation	1 702
Bureaux	52/54 rue du Capitaine Guynemer	Courbevoie	92400	En commercialisation	1 504
Bureaux	5-7-9 rue de Rome	Paris	75008	En commercialisation	512
Bureaux	8 rue François Delage	Cachan	94230	En commercialisation	1 711
Bureaux	16 rue Antonin Raynaud	Levallois-Perret	92300	En commercialisation	521

Total sur le trimestre

12 998 m²
12 relocations pour un loyer de 2 893 643 €

4 185 m²
9 résiliations pour un loyer de 1 188 435 €

261
Nombre de locataires 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)

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.

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 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 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

