

# Allianz Pierre

## SCPI de bureaux

Bulletin trimestriel  
1<sup>er</sup> trimestre 2026

Valable jusqu'au  
30/06/2026

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

### Chiffres clés

	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026
<b>Indicateurs financiers</b>		
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 €
<b>Indicateurs immobiliers</b>		
(TOF) du trimestre	81,55%	81,56%
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	85,35%	81,56%
Nombre de locataires	268	264
Nombre d'immeubles	107	104
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	64 245 080 €	14 876 319 €
Surface totale	281 546 m <sup>2</sup>	280 241 m <sup>2</sup>

### Taux de distribution 2025

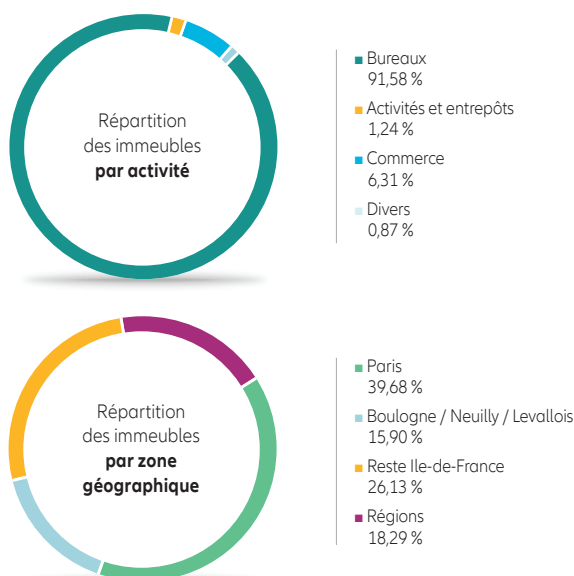
4,00 %

\* 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 immobiliers, 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 1<sup>er</sup> 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 obéiraient 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**  
au 31/03/2026  
**252,04 €**  
(- 0,34 %)\*

**Valeur de reconstitution**  
au 31/03/2026  
**298,34 €**  
(- 0,36 %)\*

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

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
1 <sup>er</sup> 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'exécution* (hors frais)	Prix acquéreur** (frais inclus)
30/01/2026	-	-	-
27/02/2026	-	-	-
31/03/2026	-	-	-
1 <sup>er</sup> 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.

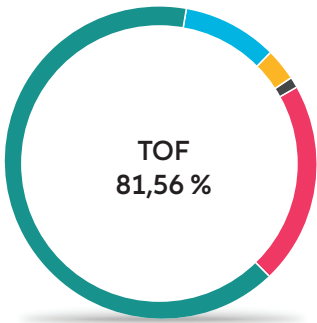
	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 <sup>er</sup> acompte 2026 dont prélèvement sur réserve de plus-values (0,21 €)**	2,37 €	2,34 €	30/04/2026
Total des acomptes 2026	2,37 €	2,34 €	
Rappel total des acomptes 2025	12,81 €	12,69 €	

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 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription.

Taux d'occupation financier du trimestre (TOF)



Locaux occupés

Locaux vacants

- 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 en recherche de locataire : 18,44 %



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## 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 1<sup>er</sup> 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 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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](http://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<sup>er</sup> 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](http://www.immovalor.fr)



Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto: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](http://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

