

Allianz DiversCity

Néo SCPI diversifiée

Bulletin semestriel
1^{er} semestre 2026

Valable jusqu'au
31/12/2026

SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 21-05 délivré le 31/01/2025

Chiffres clés

	Au 31/12/2025	Au 30/06/2026
Indicateurs financiers		
Capitalisation	56 066 200 €	87 654 000 €
Nombre d'associés	2 163	3 149
Nombre de parts	280 331	438 270
Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	180,80 €	184 €
Valeur IFI	149,43 €	149,43 €
Indicateurs immobiliers		
TOF du semestre	100,00%	100,00%
TOF depuis le 1 ^{er} janvier	100,00%	100,00%
Nombre de locataires	9	14
Nombres d'immeubles	9	14
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	1 667 211 €	1 301 086 €
Surfaces totales	21 891,00 m ²	26 232,70 m ²

Evolution du prix de la part 2025

0 %

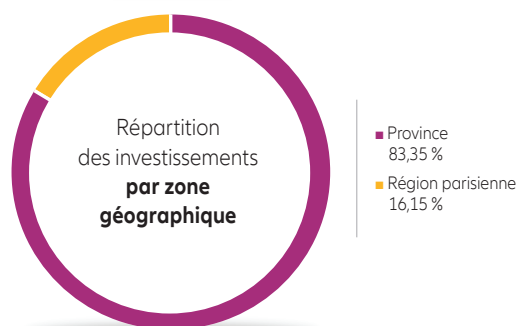
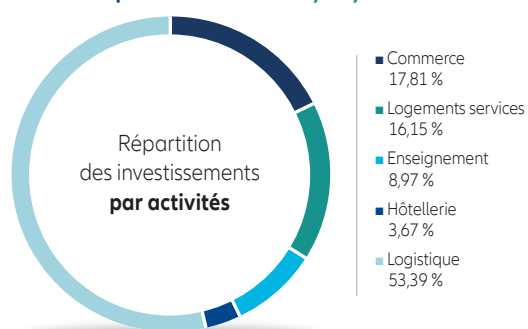
Taux de distribution 2025

4,31 %

Performance Globale Annuelle (PGA) 2025

4,31 %

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, les actifs tertiaires diversifiés — logistique, activité, santé, hôtellerie, enseignement et résidentiel géré — confirment leur attrait, devraient représenter désormais près de la moitié des volumes engagés en immobilier d'entreprise en France.

La remontée des taux directeurs par la BCE ainsi que des emprunts d'État français proche de 3,70 % compressent la prime de risque et poussent les investisseurs à la sélectivité. De ce fait, l'adéquation entre vendeur et acheteur reste difficile et les opérations en cours sont systématiquement l'objet de renégociations.

Ces marchés tirent leur résilience de fondamentaux structurels : la logistique portée par le e-commerce, la santé et le résidentiel géré soutenus par la démographie, l'hôtellerie par des niveaux opérationnels solides malgré un ralentissement des volumes.

Les actifs de qualité restent recherchés, les utilisateurs privilégiant les actifs répondant parfaitement à leurs besoins opérationnels tant en termes de localisation que de configuration, ce qui maintient les valeurs locatives sur les meilleurs produits.

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

Sources : CBRE, JLL, C&W

Commentaire de gestion

La nouvelle stratégie adoptée par la SCPI Allianz DiversCity démontre sa pertinence comme le démontre la dynamique de collecte enclenchée au premier semestre. Ce sont près de 32 M€ qui ont été collectés permettant d'investir dans un momentum de marché favorable aux investisseurs.

Cette collecte a été immédiatement déployée avec pas moins de 5 immeubles acquis sur le premier semestre : 1 messagerie située à proximité d'Annecy et 4 commerces situés à Strasbourg, Montpellier, Rennes, Bordeaux. Ces opérations ont permis de déployer 13,4 M€ de capital à un taux de rendement brut moyen de 6,14 %. L'ensemble de ces actifs est entièrement loué permettant de soutenir la distribution de la SCPI qui s'inscrit dans une dynamique haussière depuis plusieurs années.

Le patrimoine immobilier reste très granulaire avec une taille d'actif moyen de 3,76 M€ permettant une bonne diversification du risque entre les immeubles. Ce patrimoine est entièrement loué et affiche une durée résiduelle des baux de XX ans permettant de sécuriser le résultat et la distribution pour les associés.

Plusieurs opérations sont en cours d'analyse pour être intégrées au portefeuille de la SCPI. Malgré leur complexité, les marchés immobiliers présentent toujours des opportunités et sont favorables aux investisseurs disposant de liquidité. L'ensemble des équipes d'Allianz Immovalor est mobilisé afin de créer de la valeur pour les associés de la SCPI.

Valeurs au 30/06/2026

Allianz Immovalor a procédé à une réévaluation de la valeur du patrimoine de la SCPI Allianz DiversCity et a recalculé les valeurs de réalisation et de reconstitution.

Valeur de réalisation au 30/06/2026

177,98 €
(+ 1,60 %)*

Valeur de reconstitution au 30/06/2026

203,26 €
(+ 1,10 %)*

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

Évolution du capital au 30/06/2026

(capital maximum autorisé : 150 000 000 € soit 937 500 parts à 160 € par part).

Capital social	70 123 200 €	Nombre de parts	438 270
Capitalisation	87 654 000 €	Nombres d'associés	3 149

Marché des parts (mouvements semestriels)

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
1 ^{er} semestre 2026	160 200	2 261	157 939	31 628 200	-

La collecte nette du semestre s'est élevée à 31 628 200 €. Le prix de souscription est de 200 € et le prix de retrait est de 180,80 €.

Marché secondaire

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

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (Frais inclus)
31/01/2026	-	-	-
28/02/2026	-	-	-
31/03/2026	-	-	-
30/04/2026	-	-	-
29/05/2026	-	-	-
30/06/2026	-	-	-
1 ^{er} semestre 2026			

* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % (6 % TTC) de commission de cession.

Distribution par part

Ces acomptes correspondent au montant par part en jouissance par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvements*		
1 ^{er} acompte 2026	2,01 €	1,97 €	30/04/2026
2 ^{ème} acompte 2026	2,01 €	1,94 €	31/07/2026
Total des acomptes 2026	4,02 €	3,91 €	
Rappel total des acomptes 2025	8,61 €	8,16 €	

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 %.

Évolution du patrimoine

Acquisition du semestre

Ville	Adresse	Date d'acquisition	Désignation	Surface en m²	Prix d'acquisition acte en mains en €
Saint-Félix (74540)	298 rue du Mont-Blanc	31/03/2026	Logistique urbaine	3 272	4 147 185
Bordeaux (33000)	90 rue sainte-Catherine	30/06/2026	Commerce	267	2 672 198
Montpellier (34000)	5 place de la Comédie	30/06/2026	Commerce	324	3 024 984
Rennes (35000)	2 rue d'Estrées	30/06/2026	Commerce	252	2 263 875
Strasbourg (67000)	17 rue des Grandes Arcades	30/06/2026	Commerce	227	1 619 093
TOTAL GÉNÉRAL				4 342	13 727 335

Activité locative du semestre

Le portefeuille de la SCPI Allianz DiversCity affiche un TOF de 100% depuis son lancement et sa première acquisition, réalisée en septembre 2022. Les équipes d'Allianz Immovalor sont pleinement mobilisées et à l'écoute des locataires en place afin de s'assurer leur meilleure satisfaction.

Total sur le semestre

0 m²

0 relocation

0 m²

0 résiliation

3

Nombre de locataires

Patrimoine au 30/06/2026

La SCPI Allianz DiversCity vise à offrir une exposition diversifiée, tant en termes de classes d'actifs que de géographies, en constituant un portefeuille très granulaire, qui lui confère liquidité et résilience sur le long terme.



Régime des souscriptions et des achats

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts de la SCPI Allianz DiversCity. Depuis le 23/04/2021, les souscriptions se font à un prix, fixé dans la Note d'information, de 200 € 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^{er} jour du 5^{ème} 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^{er} jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

Régime des sorties

Deux possibilités de sortie sont offertes aux associés qui souhaitent se séparer de tout ou partie de leurs parts (que cela soit avant ou après la durée de détention recommandée) :

- demander le remboursement des parts par le biais d'un ordre de retrait adressé à la société de gestion, sur base d'un prix net de 184 €. Chaque demande de retrait est traitée dans l'ordre chronologique et un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital social de la Société tel qu'il existe au 1^{er} janvier de l'exercice en cours contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de la doter,
- vendre les parts sur le marché secondaire, en les cédants par confrontation des ordres d'achat avec les ordres de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion,
- vendre les parts de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, en cherchant eux-mêmes un acquéreur ; la vente s'opère alors directement entre les intéressés à des conditions librement débattues entre eux. Un droit d'enregistrement de 5% du prix de cession est actuellement exigible. Il est à la charge du cessionnaire qui se chargera de payer directement au Trésor Public lorsque la cession est inscrite sur le registre des ordres.

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.

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.

Rémunération de la société de gestion

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

Commission de souscription : 8 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Commission de gestion : 8 % 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 constatés par acte notarié.



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 semestriel 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