

Allianz DiversCity

Néo SCPI diversifiée

Bulletin semestriel
2^{ème} semestre 2025

Valable jusqu'au
30/06/2026

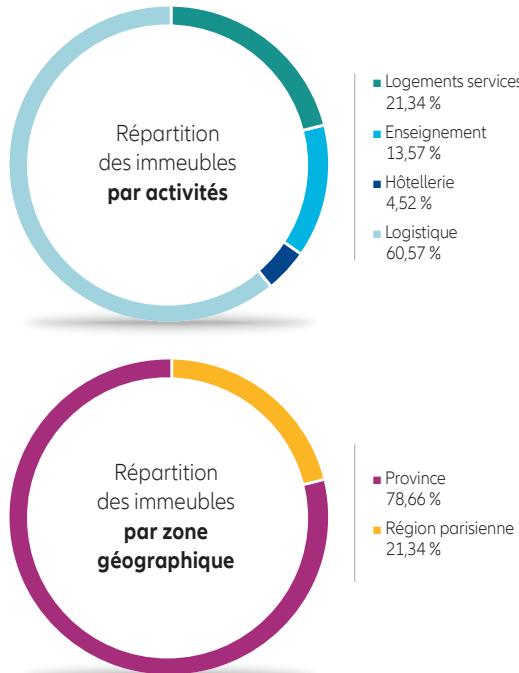
SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 21-05 délivré le 31/01/2025

Chiffres clés

	Au 30/06/2025	Au 31/12/2025
Indicateurs financiers		
Capitalisation	42 905 400 €	56 066 200 €
Nombre d'associés	1 659	2 163
Nombre de parts	214 527	280 331
Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	180,80 €	180,80 €
Valeur IFI	142,71 €	ND
Indicateurs immobiliers		
TOF du semestre	100,00%	100,00%
TOF depuis le 1 ^{er} janvier	100,00%	100,00%
Nombre de locataires	3	9
Nombres d'immeubles	3	9
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	718 855 €	1 667 211 €
Surfaces totales	7 459,96 m ²	21 891,00 m ²
Evolution du prix de la part 2025		
	0 %	
Taux de distribution 2025		
	4,31 %	
Performance Globale Annuelle (PGA) 2025		
	4,31 %	

Compte tenu de la relative jeunesse de la SCPI, nous ne sommes pas encore en mesure d'afficher d'autres indicateurs tels que le TRI 5 ans.

Répartition du patrimoine au 31/12/2025



Actualité des marchés immobiliers

L'année 2025 se conclut en confirmant le ralentissement observé depuis le début de la crise en termes de volumes investis, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché, sur fond d'incertitudes géopolitiques et macroéconomiques.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise sur l'exercice s'établissent à 13,7 Mds€, contre 12 Mds€ en 2024, soit en légère hausse, portés notamment par des opérations d'envergure dans Paris.

Les volumes investis restent, par ailleurs, toujours sous leur moyenne quinquennale qui s'établit à environ 13,9 Mds€ en 2025.

Ce contexte d'incertitudes et de remise en question du modèle économique de l'immobilier de bureaux sur les secteurs secondaires, ont poussé les investisseurs à rebalancer leurs placements vers des supports immobiliers diversifiés.

En 2025, les SCPI diversifiées ont capté 84 % de la collecte totale, signe que la classe d'actif immobilier reste particulièrement attractive sur ce type de stratégies.

En reposant la SCPI Allianz DiversCity, Allianz Immovalor s'inscrit dans cette nouvelle dynamique de marché et entend construire un portefeuille diversifié, sur des investissements unitaires de taille réduite et des baux longs.

Alors que l'immobilier de bureaux a enregistré ses niveaux les plus faibles en termes de volume d'investissement durant la crise (60 % des volumes investis en immobilier tertiaire en 2021 contre près de 50% en 2025), les classes d'actifs dites diversifiées représentent une part toujours plus importante au sein des allocations des investisseurs. Le secteur de la logistique est le plus dynamique durant la crise avec près de 30% des volumes investis en France investis en 2025. Le secteur du commerce, quant à lui, fait preuve de dynamique en 2025, porté notamment par plusieurs transactions d'envergure (près de 20% des volumes investis au cours de l'année). Enfin, le secteur de l'hôtellerie affiche une dynamique ascendante, porté notamment un troisième trimestre record et un volume investi en 2025 supérieur à 2 Mds€.

Commentaire de gestion

La SCPI Allianz Home évolue et devient la SCPI Allianz DiversCity. Elle parachève ainsi son repositionnement stratégique opéré en 2025.

Avec une nouvelle thèse d'investissement consistant à apporter des solutions immobilières aux besoins de la Ville et de ses habitants.

La SCPI Allianz DiversCity vise à constituer un portefeuille d'immeubles diversifié, en France, au cœur ou à proximité immédiate des principales métropoles du territoire dans le but de contribuer au dynamisme des tissus économiques et sociaux locaux.

En s'appuyant sur des tendances sociodémographiques profondes telles que le vieillissement de la population, l'accès à la santé, l'accroissement du nombre d'habitants en ville ou le développement des livraisons décarbonnées, la SCPI investira principalement sur 6 classes d'actifs que sont les résidences gérées (étudiantes et seniors), l'immobilier d'enseignement, la logistique urbaine et du dernier km, les commerces alimentaires et essentiels, les murs d'hôtels ainsi que l'immobilier de santé, en ciblant des immeubles de valeurs unitaires limitées dans une logique de diversification du risque.

Fort de cette nouvelle stratégie, la SCPI a récemment fait l'acquisition de 6 immeubles de messageries en France, intégralement loués à DPD dans le cadre de baux longs, pour un montant d'environ 16 M€. Idéalement situés à proximité immédiate de grandes métropoles françaises, ces immeubles constituent un maillon essentiel de la chaîne logistique permettant la livraison des colis au sein des villes.

Cette acquisition a permis de déployer la quasi-totalité de la collecte disponible et contribue positivement à la construction du portefeuille de la SCPI.

Au 31 décembre 2025, la SCPI affiche un taux d'occupation financier de 100% ainsi qu'une durée ferme moyenne des baux de plus de 7 ans, permettant d'assurer une distribution stable dans le temps.

Le taux de distribution de la SCPI s'établit à 4,31% en 2025, en hausse de +17% par rapport à 2024, et se rapprochant de sa cible de distribution de 5,50%.

Valeurs au 31/12/2025*

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 suivantes :

Valeur de réalisation au 31/12/2025

**175,18 €
(+ 1,04 %)****

Valeur de reconstitution au 31/12/2025

**201,05 €
(+ 2,43 %)****

* Sous réserve de validation définitive des comptes **Par rapport à la dernière valeur connue, soit le 30/06/2025

Allianz DiversCity

Néo SCPI diversifiée

Évolution du capital au 31/12/2025

(capital maximum autorisé : 50 000 000 € soit 312 500 parts à 160 € par part).

Capital social	44 852 960 €	Nombre de parts	280 331
Capitalisation	56 066 200 €	Nombres d'associés	2 163

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 31/12/2025
2 ^{ème} semestre 2025	67 649	1 845	65 804	13 196 224	-

La collecte nette du semestre s'est élevée à 13 196 224 €. Le prix de souscription est de 200 € et le prix de retrait est de 180,80 €.

Forte de sa nouvelle stratégie, la SCPI Allianz DiversCity affiche une collecte brute de plus de 20 M€ en 2025, plus de 3 fois supérieure à celle en 2024.

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)
31/07/2025	-	-	-
29/08/2025	-	-	-
30/09/2025	-	-	-
31/10/2025	-	-	-
28/11/2025	-	-	-
31/12/2025	-	-	-
2 ^{ème} semestre 2025			

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

Distribution par part

En 2025, la SCPI Allianz DiversCity poursuit son développement et affiche un taux de distribution de 4,31 % (8,61 € / part), en hausse de + 16,7 % par rapport à l'année 2024.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvements*		
1 ^{er} acompte 2025	2,01 €	1,96 €	30/04/2025
2 ^{ème} acompte 2025	2,01 €	1,79 €	31/07/2025
3 ^{ème} acompte 2025	2,01 €	1,93 €	30/10/2025
4 ^{ème} acompte 2025	2,58 €	2,48 €	02/02/2026
Total des acomptes 2025	8,61 €	8,16 €	
Rappel total des acomptes 2024	7,38 €	6,62 €	

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 %.

Allianz DiversCity

Néo SCPI diversifiée

Évolution du patrimoine

Acquisition du semestre

Ce trimestre, la SCPI Allianz DiversCity a récemment fait l'acquisition d'un portefeuille de six plateformes de messageries, développant une surface totale de 14 188 m², intégralement louées à DPD (filiale du groupe La Poste) dans le cadre de baux de longue durée, pour un montant d'environ 16 millions d'euros.

Situées à proximité des agglomérations de Tours, Le Mans, Amblainville, Angers, Reims et Besançon, les messageries sont proches des principaux axes routiers et permettent une livraison optimisée des colis au cœur des bassins de consommation correspondants.

La SCPI Allianz DiversCity réalise son cinquième investissement à un taux relatif pour la SCPI, lui permettant de poursuivre la construction d'un portefeuille immobilier diversifié.

Allianz Immovalor reste mobilisée afin d'identifier de nouvelles opportunités d'investissement correspondant au mieux à la stratégie de la SCPI Allianz DiversCity.

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

100%

Taux d'occupation financier au
31/12/2025 (méthodologie ASPIM)

7,1 ans

Durée ferme moyenne des baux
en place au 31/12/2025

9

Nombre
de locataires

Patrimoine au 31/12/2025

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 180,80 €. 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 céder aux 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 et sera prélevé par la société de gestion et payé 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 disposition) 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.



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