

Allianz DiversCity

La Neo SCPI Diversifiée d'Allianz Immovalor

Apporter des solutions immobilières aux
besoins de la Ville et de ses habitants

SCPI Allianz DiversCity,

Des solutions immobilières aux besoins des urbains

Une stratégie d'investissement diversifiée

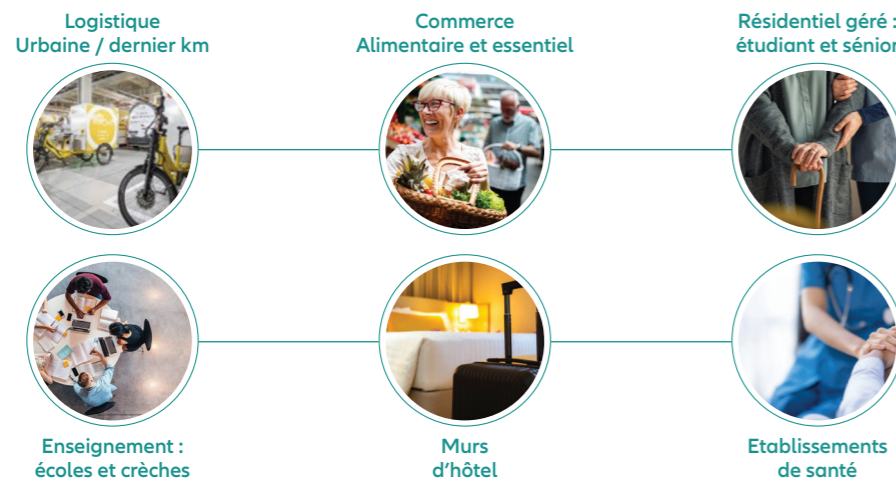
Dans un contexte macroéconomique marqué par l'incertitude, Allianz Immovalor a imaginé la SCPI Allianz DiversCity comme une solution de diversification patrimoniale, dont la performance repose sur le développement de tendances socio démographiques profondes, telles que l'évolution des modes de consommation, l'accès à l'éducation ou encore le vieillissement de la population.

La thèse d'investissement d'Allianz DiversCity consiste à acquérir des immeubles qui constituent des réponses à ces tendances, en apportant des solutions immobilières aux besoins de la Ville et de ses habitants.

Elle se matérialise par 6 classes d'actifs que sont : la logistique urbaine, les commerces alimentaires et essentiels, le résidentiel géré (étudiant et sénior), l'enseignement (écoles et crèches), les murs d'hôtels et les établissements de santé. Cette thèse d'investissement se déploie sur l'ensemble du territoire français, au travers d'investissements de tailles unitaires limitées, sécurisés par des baux fermes auprès de locataires de qualité.

La SCPI Allianz DiversCity vise donc à offrir une exposition diversifiée sur des emplacements sélectionnés à Paris, en Ile de France et au sein des principales métropoles françaises. Elle repose sur une sélection rigoureuse des locataires dans le cadre de baux de longue durée, afin d'associer diversification et pérennisation des revenus locatifs au cœur des villes : DiversCity.

Une SCPI pour allier performance et diversification



Apporter des solutions immobilières aux besoins de la Ville et de ses habitants

Un patrimoine diversifié sur le territoire

Les Hespérides | Résidentiel géré



Courbevoie (92)

ESPI | Enseignement



Bordeaux (33)

GLS | Logistique urbaine



Rosières aux Salines (59)

DPD | Logistique urbaine



Reims (51)



Immeubles détenus en direct (green pin) / Prise de participation (5%) (orange pin)

DPD | Logistique urbaine



Besançon (25)

DPD | Logistique urbaine



Angers (49)

DPD | Logistique urbaine



Besançon (25)

DPD | Logistique urbaine



Le Mans (72)

DPD | Logistique urbaine



Amblainville (60)

La SCPI Allianz DiversCity cible des immeubles dont les emplacements se situent à Paris, en Ile-de-France et au sein des principales métropoles françaises.

10

Investissements réalisés

4,1m€

Valeur moyenne d'un investissement

9

Locataires

1,7m€

Loyers facturés au 31.12.2025

Répartition géographique et sectorielle du portefeuille (sur la base des valeurs vénales au 31/12/2025)



Province 78 %
Région parisienne 22 %



Résidentiel géré 21 %
Enseignement 14 %
Murs d'hôtels 5 %
Logistique urbaine 61 %

Les chiffres-clés de la SCPI Allianz DiversCity au 31 décembre 2025

Capitalisation au 31/12/2025	Un prix de souscription stable depuis le lancement	Valeur de reconstitution au 31/12/2025	Un Taux d'occupation financier (TOF)*	Durée ferme moyenne résiduelle des baux
56m€	200€	201,05€	100%	>7 ans

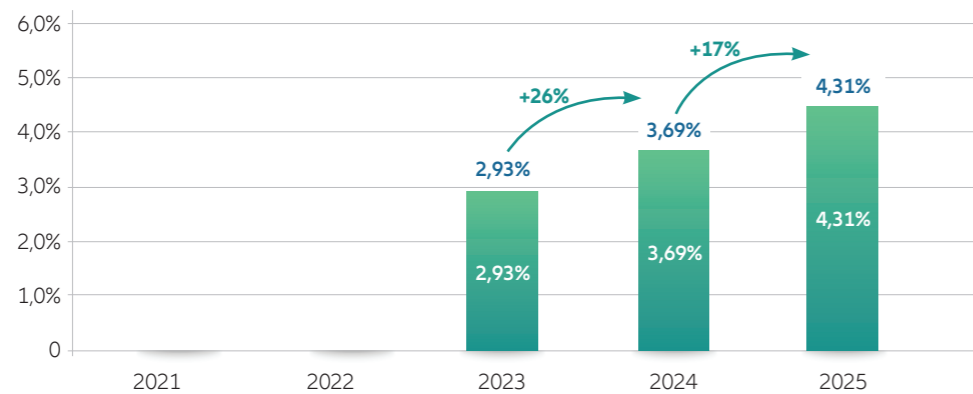
*Taux d'occupation financier calculé selon la méthodologie ASPIM

La campagne d'expertise du 31.12.2025 fait ressortir une valeur de reconstitution de 201,05 €/part, pour une valeur de souscription de 200€. La SCPI Allianz DiversCity affiche ainsi une décote à la souscription de 0,53%.

Une performance qui se construit

La SCPI Allianz DiversCity poursuit son développement et affiche un taux de distribution de 4,31% en 2025, en hausse de +17% par rapport à 2024 (3,69%). En 2025, la SCPI Allianz DiversCity affiche également une performance globale annuelle (PGA) de 4,31%.

Taux de distribution de la SCPI Allianz DiversCity



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs. Les performances anticipées reposent sur des hypothèses raisonnables étayées par des données objectives. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir. L'investissement peut entraîner une perte financière s'il n'est pas assorti d'une garantie sur le capital.



“ L'adoption du nom Allianz DiversCity acte le repositionnement stratégique de notre SCPI, autour d'une thèse d'investissement centrée sur les usages : répondre aux besoins immobiliers quotidiens des villes et de leurs habitants.

Avec un taux d'occupation financier de 100 % et des flux locatifs sécurisés sur une durée moyenne > 7 ans, Allianz DiversCity s'inscrit dans notre gamme comme une solution d'investissement diversifiante, offrant un couple rendement/risque adapté à un environnement marqué par l'incertitude. ”

Florian DUSSERT

Directeur Général Adjoint d'Allianz Immovalor, en charge du Fund Management, des Investissements et de la RSE

Une SCPI accessible et transparente

200€	8% HT	8% HT	2% HT	4 mois
Prix de souscription (10 parts minimum, soit 2000€)	Commission de souscription (sur la base du montant total de la souscription)	Commission de gestion (sur la base des produits locatifs et financiers encaissés)	Commission de cession des actifs (sur la base du prix de cession)	Délai de jouissance : 1 ^{er} jour civil du 5 ^{ème} mois suivant la souscription

Au comptant ou à crédit, la SCPI Allianz DiversCity permet de se constituer un patrimoine immobilier diversifié dès 2000 € (soit 10 parts de la SCPI).

Allianz Immovalor, une référence de l'épargne immobilière

Allianz Immovalor est une société de gestion de portefeuille créée en 1983 et agréée en 2007 par l'Autorité des Marchés Financiers. C'est une filiale à 100% du Groupe Allianz.

Elle gère actuellement 4,7 milliards d'euros actifs (valeur brute estimée au 31/12/2024) représentant plus de **155 immeubles et 500 000 m²** d'immobilier d'entreprise au travers de :

- 2 SCPI,
- 5 SCPI fiscales,
- 5 SCI (Société Civile Immobilière - dont 2 en Unités de compte),
- 4 OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier).

Une équipe multidisciplinaire au service de la performance

Forte d'une équipe de 50 collaborateurs, Allianz Immovalor intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (Fund et Asset Management, Investissements, Finance, RSE ...) et s'appuie sur son expertise multidisciplinaire au quotidien, dans l'intérêt de ses clients.



Bordeaux, ESPI

Allianz DiversCity

La Neo SCPI Diversifiée d'Allianz Immovalor

Pourquoi investir en SCPI ?

L'investissement en SCPI propose de nombreux avantages et trouve pleinement sa place dans le patrimoine de chacun.

Accessibilité – Les parts de SCPI sont accessibles dès quelques centaines d'euros (10 parts minimum pour la SCPI Allianz DiversCity) contrairement à un investissement immobilier en direct qui impose un investissement plus important.

Diversification du risque – Les SCPI détiennent de nombreux immeubles ce qui permet de diversifier le risque à la fois sur le plan géographique et sur le plan sectoriel

Revenus réguliers et stables – La SCPI est un produit de distribution qui vise à offrir à ses associés un revenu stable et régulier provenant de la perception de loyers.

Absence de gestion – contrairement à un investissement locatif en direct, la SCPI est gérée par des professionnels de l'immobilier qui se chargent de l'ensemble de la gestion (location, travaux, achat, vente, etc.)

Transmission du patrimoine – Les parts de SCPI sont plus facile à céder entre plusieurs héritiers qu'un bien immobilier du fait de leur divisibilité, chacun disposant de ses parts indépendamment.

SCPI Allianz DiversCity

Créée le 26 mars 2021, la SCPI Allianz DiversCity est une Société Civile de Placement Immobilier autorisée à offrir au public des titres financiers. Elle est régie par les articles 1832 et suivants 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.

Dans le cadre du repositionnement stratégique de la SCPI effectif depuis le 31 janvier 2025, la SCPI s'est vu délivrer par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) un visa n° 25-01, le 31 janvier 2025, en vigueur à date.

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 DiversCity.

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.

Veillez-vous référer à la note d'information du fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Information sur la finance durable

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.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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.

Document non contractuel à caractère publicitaire. Toutes les informations présentées dans ce document le sont de bonne foi et sur la base des informations disponibles. Les investisseurs ne devront prendre leur décision d'investissement qu'après un examen approfondi, avec leurs propres conseils, de l'adéquation de la transaction, au regard de leur situation financière personnelle et des informations relatives aux instruments financiers.



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

*Document à caractère publicitaire,
ne pas jeter sur la voie publique.*