



Fairway Sophia Antipolis, avenue Roumanille (06410 Biot)

Allianz Value Pierre

Stratégie d'investissement

Acquisition et détention long terme d'immeubles à prépondérance tertiaire, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans le but de générer un rendement financier potentiel, par la perception de loyer ou l'appréciation de la valeur des actifs dans le temps. La SCI pourra avoir recours à l'effet de levier pour financer des acquisitions ou des travaux.

Données clés au 30/06/2024

Actif net réévalué	82 935 248 €
Nombre de parts	993 694 parts
Valeur liquidative	83,46 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/24	84,12 €/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/24	78,32€/part
Nombre d'actifs immobiliers	9
Taux d'Occupation Financier (TOF)* 2024 immeubles détenus en direct	93,97%
Endettement (en % de l'actif brut)	25,21%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle fixe	1,5% HT de l'actif brut réévalué
Durée de détention minimale recommandée	8 ans

* Terme défini sur le site internet d'Allianz Immovalor <https://www.immovalor.fr/>

Evolution de la valeur liquidative*

	Depuis de 31/03/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-0,33%	-5,64%	-16,32%
Historique	2021	2022	2023
Valeur liquidative	+4,46%	+0,99%	-19,71%

* L'évolution de la valeur liquidative est calculée avec le dividende réinvesti en base 100 et hors frais d'entrée

** La première valeur liquidative date du 01/12/2017

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Actualité des marchés immobiliers

Si l'année 2023 a été marquée par un marché de l'investissement immobilier atone, faute d'adéquation entre vendeurs et acquéreurs sur la fixation d'un prix pour les actifs immobiliers, la première moitié de l'année 2024 s'achève sur un marché qui retrouve une forme de liquidité sur le segment des actifs prime, de volumes inférieurs à 50 m€ exclusivement.

Ce début de retour de la liquidité provient notamment d'acteurs devant faire face à des enjeux de liquidités plus ou moins significatifs, les contraignant à arbitrer des immeubles au prix d'une décote sur la valeur réelle du bien, afin de vendre plus rapidement.

Cette situation particulière crée un momentum favorable à l'investissement, en faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Invest Pierre. A la faveur d'une dichotomie entre le prix et la valeur des actifs, il est aujourd'hui possible – à condition de bénéficier d'une collecte nette suffisamment importante – de créer de la performance immédiate et future grâce à l'investissement.

Sur le plan locatif, les marchés de bureaux subissent un effet de segmentation, avec d'un côté les actifs de qualité et bien situés qui bénéficient d'une forte attractivité locative et d'un autre, les actifs de seconde main localisés dans des marchés secondaires. Les utilisateurs considèrent de plus en plus leurs bureaux comme un vecteur d'attractivité des talents. A ce titre la centralité et la qualité des prestations sont des éléments déterminants dans les choix immobiliers des entreprises.

Commentaire de gestion

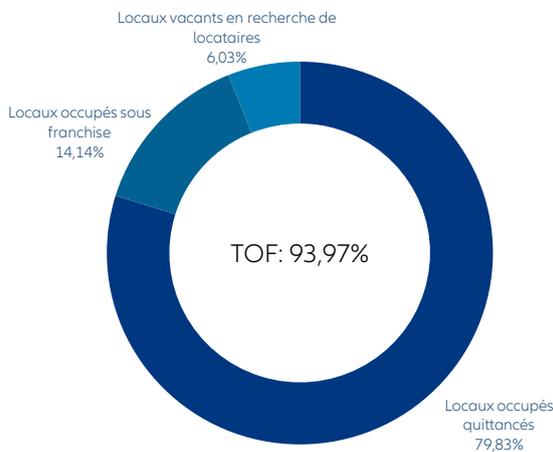
La remontée des taux directeurs par les banques centrales en réaction à la poussée inflationniste a impacté l'ensemble des classes d'actifs financières, y compris l'immobilier. Cette reconstitution de la prime de risque a affecté les valorisations et les performances des fonds immobiliers de façon hétérogène, selon la nature des portefeuilles. Ainsi, la performance de la SCI Allianz Value Pierre sur le semestre s'explique par l'atterrissage de la valorisation du patrimoine immobilier, qui a fait l'objet d'un ajustement progressif depuis le début de la crise en 2022.

Les immeubles situés sur des marchés tertiaires de report et présentant des risques techniques ou locatifs ont subi des corrections de valeur plus significatives, impactant la performance de la SCI Allianz Value Pierre.

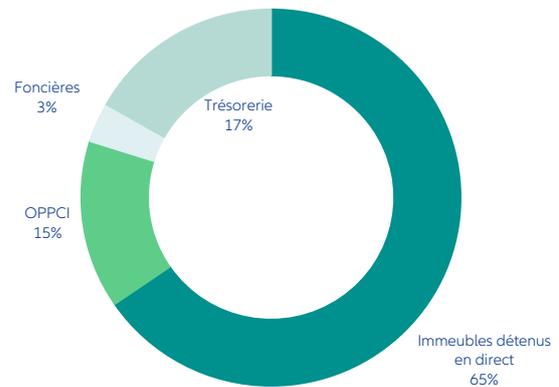
Dans l'optique d'opérer un recentrage stratégique du portefeuille et de participer à la préservation de la performance future, la SCI Allianz Value Pierre a procédé à la cession opportuniste d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Limonest, occupé par un monolocataire. La réduction progressive de la durée ferme résiduelle des baux sur ce type d'actif laissait présager une poursuite de l'ajustement à la baisse de la valeur, justifiant de l'arbitrage opportuniste.

Les équipes d'Allianz Immovalor demeurent pleinement mobilisées pour le maintien d'un TOF élevé à l'échelle du portefeuille, dans le but de pérenniser la perception des loyers à long terme.

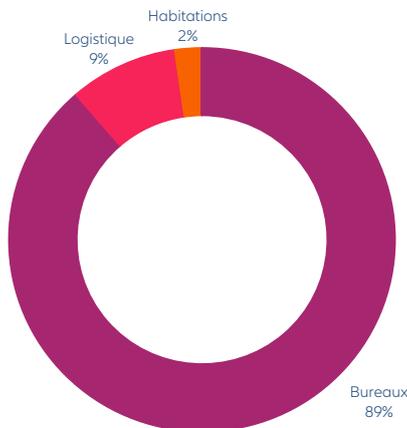
Taux d'occupation financier



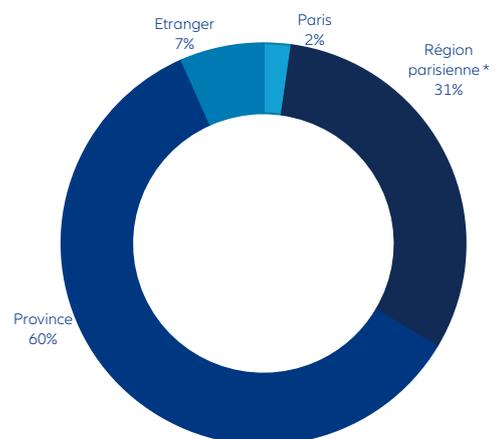
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



* hors Paris

Allocation cible

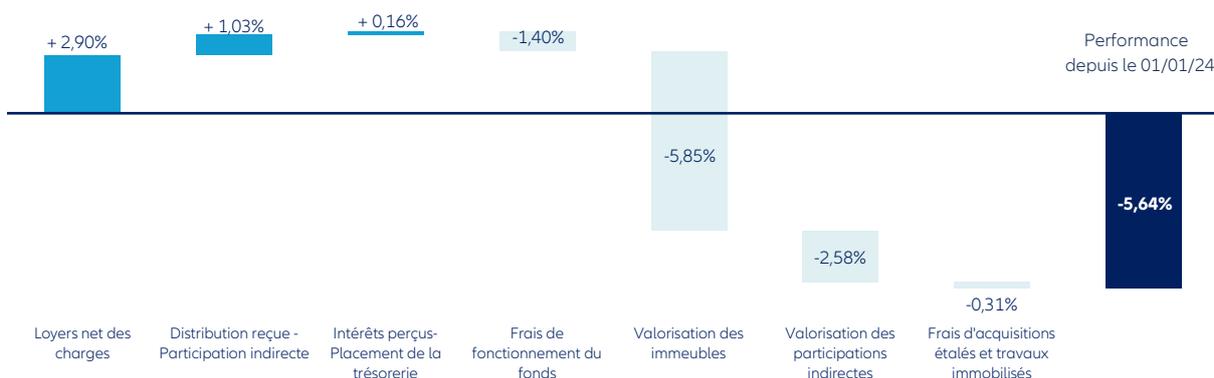
La stratégie d'investissement de la SCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- Actifs immobiliers physiques : immeubles et droits réels immobiliers.
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières.
- Liquidité : la poche de liquidité représentera à minima 5% de l'actif immobilier de la Société.

Les actifs immobiliers représenteront au minimum 70% de l'actif de la Société avec une cible à 90%.

Le financement bancaire représentera 50% maximum de l'actif immobilier physique sans dépasser 30% de l'actif brut de la SCI (avec une cible à 25%).

Décomposition de la performance au 30/06/2024



La performance globale de la SCI Allianz Value Pierre sur le premier semestre 2024 s'établit à -5,64%. La contribution du rendement locatif des immeubles à la performance s'élève à +2,90%, conséquence directe du maintien du niveau du TOF.

La valorisation de la poche d'immobilier physique recule de -5,85% sur la période, du fait de la décompression des taux de rendement appliquée par les experts immobiliers.

Evolution de la valeur liquidative en base 100 depuis l'origine (coupon réinvesti)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Value Pierre sert de support en unités de compte pour des contrats d'assurance-vie. L'assureur ne garantit pas la valeur des unités de compte, celle-ci pouvant être soumise à des fluctuations à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés financiers. L'investissement dans la SCI Allianz Value Pierre présente un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis. **La durée d'investissement recommandée pour ce produit est de 8 ans.**

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
5-9 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge (92)	4 948 m ²	Décembre 2017	Bureaux
965 avenue Roumanille - Biot (06)	5 000 m ²	Juin 2021	Bureaux
70 avenue Halley - Villeneuve d'Ascq (59)	5 881 m ²	Septembre 2018	Bureaux
23 place de Wicklow - Montigny-le Bretonneux (78)	7 725 m ² *	Décembre 2021	Bureaux

* L'actif est détenu à hauteur de 50% ; la surface de 7 725 m² correspond à la totalité de l'actif.