



Limonest 2, rue des Erables

Données clés au 31/03/2024

Actif net réévalué	88 698 257 €
Nombre de parts	1 059 118 parts
Valeur liquidative	83,74 €/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	10
Taux d'Occupation Financier (TOF)* 2024 immeubles détenus en direct	95,16%
Endettement (en % de l'actif brut)	29,37%
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 le 01/01/2024	Depuis l'origine**	
Valeur liquidative	-5,33%	-16,04%	
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 préjugent pas des performances futures.

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.

Actualité des marchés immobiliers

Dans la lignée de l'année 2023, 2024 débute sur une dynamique très calme sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises français. Ainsi, selon CBRE seulement 1,8 milliard d'euros ont été investis au cours du 1er trimestre 2024, représentant un recul d'ordre de -66% par rapport à la moyenne quinquennale.

Si, au fur-et-à-mesure des trimestres, les attentes des investisseurs et des vendeurs semblent se rapprocher avec notamment une meilleure visibilité sur les taux des rendements immobiliers, le marché semble encore pâtir du manque de liquidités et d'un accès au financement toujours aussi difficile.

Par ailleurs, dans un contexte où la performance environnementale est de plus en plus recherchée et est désormais une question incontournable, certains acteurs préfèrent affecter leurs liquidités et leur recours au financement à l'amélioration de l'existant plutôt que de se tourner vers l'acquisition de nouveaux actifs.

L'immobilisme des investisseurs devrait donc se poursuivre au cours des prochains mois, dans l'attente d'un environnement financier plus favorable. Plusieurs signaux laissent toutefois entrevoir la possibilité d'une reprise progressive en cours d'année. Notamment en cas de baisse progressive des taux directeurs par les banques centrales, qui réduirait la pression sur les valeurs immobilières.

S'agissant du marché locatif, la demande placée de bureaux en Ile-de-France est de 451 700 m² au cours du 1er trimestre 2024, soit une légère hausse par rapport à la même période il y a un an (+1%). Dans le même temps, l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France continue d'augmenter et s'établit à 4 902 000 m² au 31 mars 2024, un niveau 11 % supérieur à celui d'il y a un an.

La segmentation du marché locatif francilien continue de s'intensifier. Certains secteurs périphériques, déjà sur-offreurs, continuent de voir leur taux de vacance évoluer à la hausse. C'est le cas des premières couronnes Nord et Sud notamment. A l'inverse, Paris présente un faible taux de vacance (aux alentours de 4%) et se trouve même dans une situation de pénurie d'offres dans ses quartiers les plus centraux. Alimentées par cette tension locative et par l'inflation, les valeurs locatives des bureaux parisiens ne cessent d'augmenter depuis plusieurs mois. A contrario, la tendance est à la baisse ou stables dans les secteurs périphériques les moins recherchés.

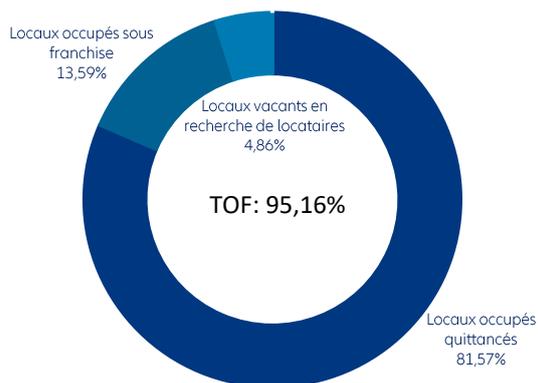
Sources (pour les données chiffrées) : Immostat, CBRE et INSEE

Commentaire de gestion

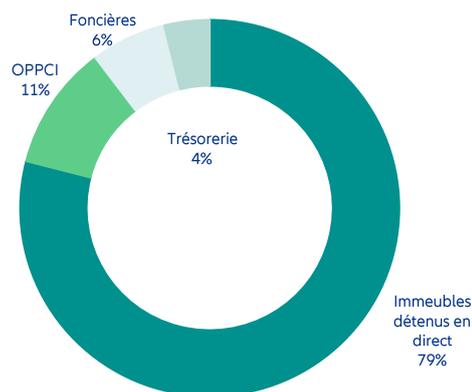
- Asset Management et gestion immobilière

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé de 95,16% au 1er trimestre 2024 en raison d'une gestion proactive de l'état locatif. Ce taux est en légère baisse par rapport au 4ème trimestre 2023 principalement en raison d'une restitution partielle de surface en contrepartie d'un renouvellement de bail sur l'immeuble situé au 5-7-9 Boulevard du General De Gaulle à Montrouge.

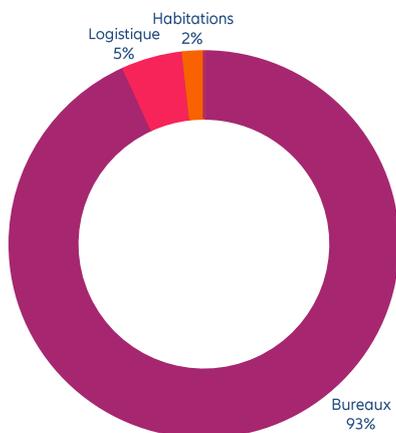
Taux d'occupation financier



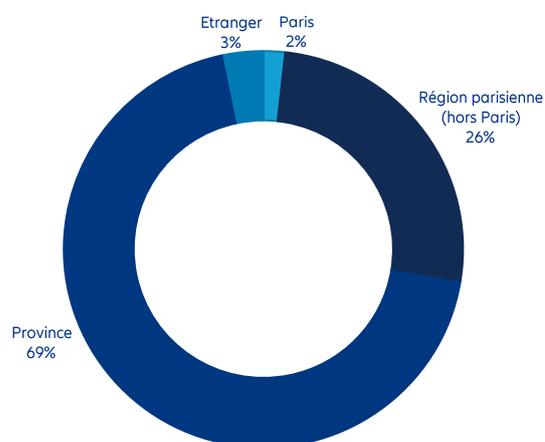
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



Allocation cible

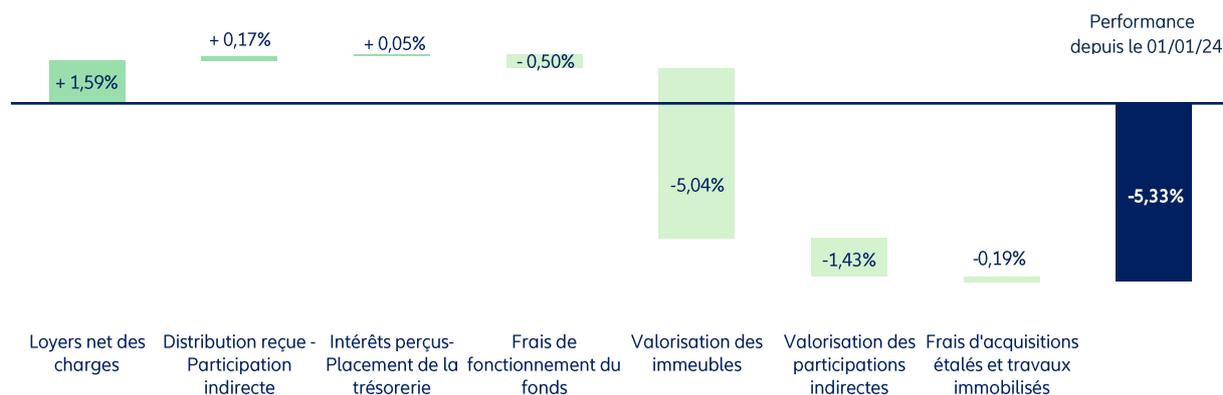
La stratégie d'investissement de la SCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- 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 31/03/2024 (coupon réinvesti)

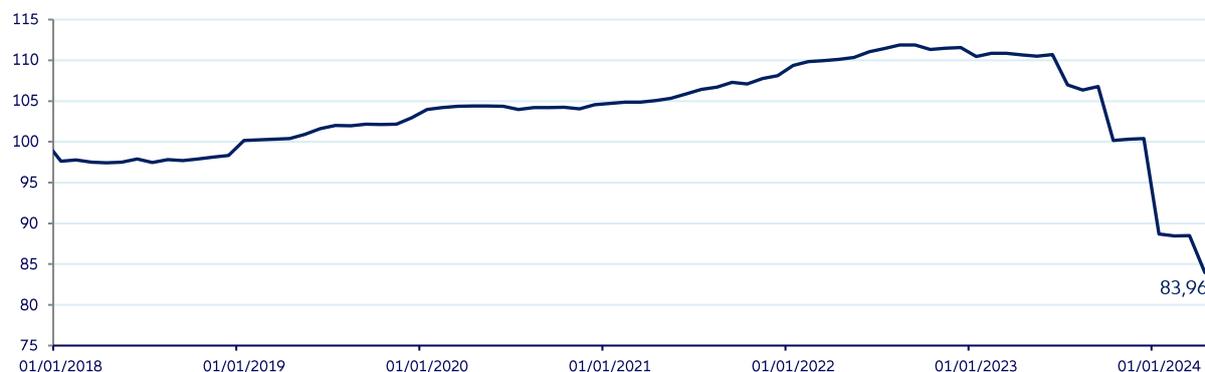


Malgré une hausse du rendement locatif courant des actifs avec une contribution de performance de 1,59% sur un trimestre, la performance globale de la SCI Allianz Value Pierre sur le premier trimestre 2024 s'établit à -5,33%, impactée principalement par un recul de la valeur des actifs immobiliers détenus en direct.

La valorisation de la poche d'immobilier physique a ainsi relâché près de 5% en 2024, du fait de la décompression des taux de rendement des immeubles de +30 bps sur 3 mois. Cet effet n'a été que partiellement compensé par l'indexation des loyers et le travail d'asset management réalisé se traduisant par un quasi-maintien du TOF.

Le retournement du marché immobilier est incontestable et touche l'ensemble de la classe d'actif, avec un effet nettement plus marqué sur les localisations non primes ou secondaires, auxquelles la SCI Allianz Value Pierre reste exposée du fait d'une stratégie Core + déployée en période de valorisation élevée.

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.

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
2, rue des Erables _Limonest (69)	7 348 m ²	Juillet 2019	Bureaux
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.