



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.

Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2024 confirme le ralentissement global du marché de l'investissement immobilier (baisse de -28% entre le S1 2024 et le S1 2023), avec des flux orientés quasi exclusivement vers les immeubles de bureaux les plus qualitatifs en termes d'emplacement et les actifs dits de diversification : éducation, hôtellerie, logistique... Sur le plan géographique, ce sont les marchés de Paris et des principales métropoles de régions qui captent la quasi-totalité des flux d'investissement, portés par leur relative résilience en période de crise.

L'atterrissage des valorisations s'est également poursuivi au premier semestre, dans un contexte de reconstitution de la prime de risque immobilière. La campagne d'expertises menée au 30 septembre fait néanmoins état d'une stabilisation des valeurs sur la quasi-totalité du patrimoine de la SC Allianz Value Pierre, qui se traduit par une performance positive du fonds ce trimestre, grâce à la contribution du rendement courant des immeubles.

Sur le plan locatif, on observe une baisse globale des volumes placés, qui cache en réalité une segmentation très forte du marché. D'une part, les immeubles neufs ou rénovés situés dans Paris ou au cœur des principales métropoles gagnent en attractivité, avec des phénomènes de pénurie d'offre, et d'autre part, les immeubles de seconde main de marchés secondaires, dont l'attractivité locative tend à diminuer significativement.

La situation du marché reflète un momentum favorable à l'investissement, et tout particulièrement pour les acteurs disposant de liquidités, en faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Value Pierre. A l'instar des derniers investissements réalisés, saisir ces opportunités permettrait de contribuer positivement à la performance du fonds à court et long terme.

Données clés au 30/09/2024

Actif net réévalué	79 481 801 €
Nombre de parts	955 446 parts
Valeur liquidative	83,18 €/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	8
Taux d'Occupation Financier (TOF)* 2024 immeubles détenus en direct	93,15%
Endettement (en % de l'actif brut)	22,52%
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 30/06/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-0,34%	-5,96%	-16,61%
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.

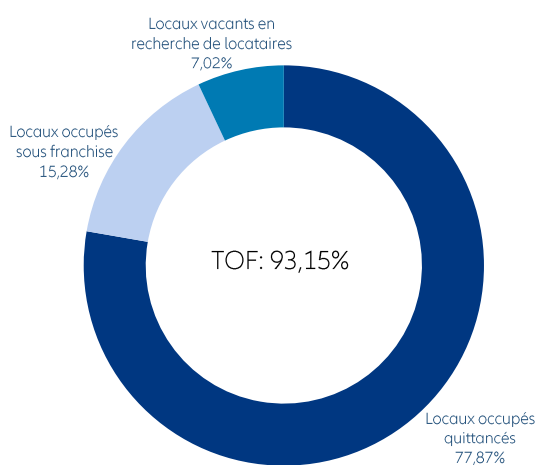
Commentaire de gestion

La remontée des taux directeurs par les banques centrales en réaction à la poussée inflationniste a impacté l'ensemble des classes d'actifs financiers, 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 SC Allianz Value Pierre ce trimestre s'explique par l'atterrissage de la valeur du patrimoine immobilier, qui a fait l'objet d'un ajustement progressif depuis le début de la crise.

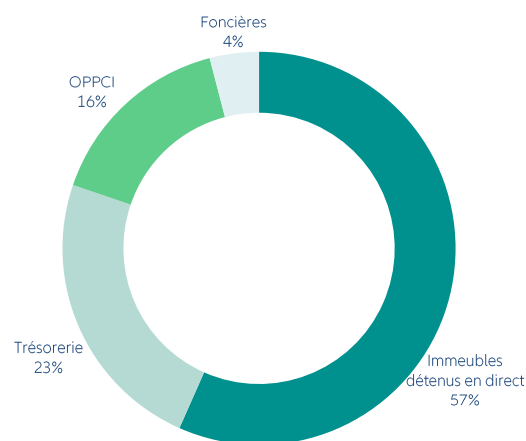
Dans l'optique de poursuivre le recentrage stratégique du portefeuille et de participer à la préservation de la performance future, la SCI Allianz Value Pierre a procédé ce trimestre à la cession d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq, d'une surface de près de 6 000 m². Cette opération, opportuniste, intervient après que le locataire, occupant les locaux depuis 2020, ait manifesté sa volonté d'acquérir l'actif.

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.

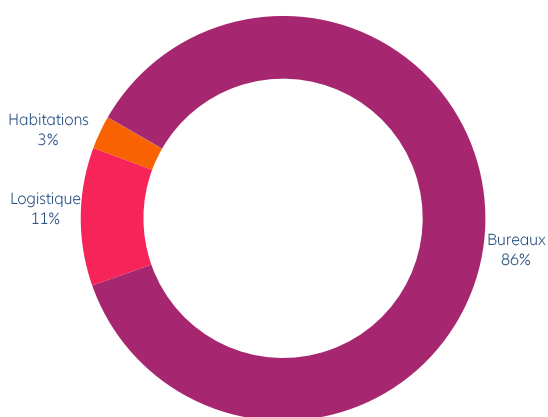
Taux d'occupation financier



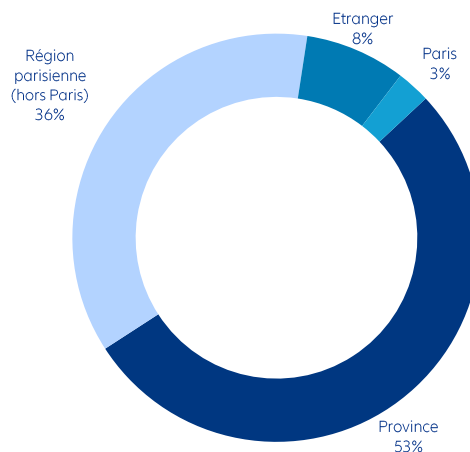
Composition de l'actif de la SCI



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 :

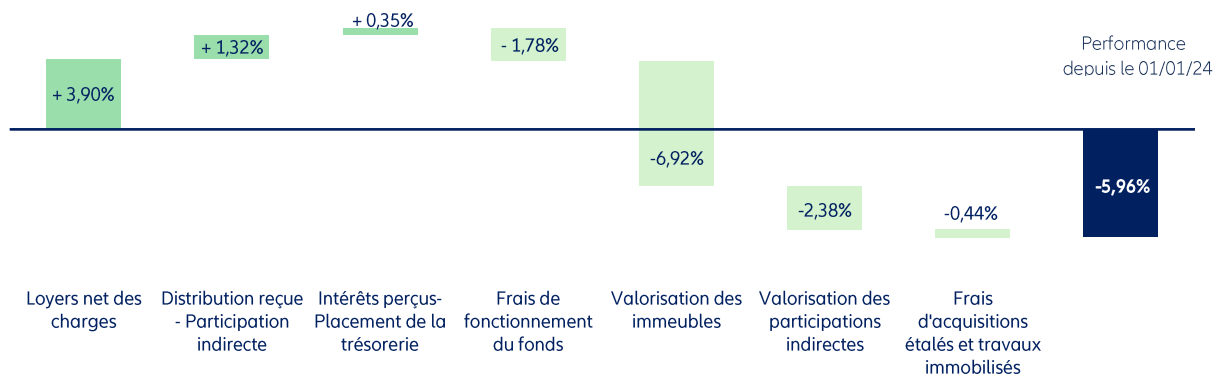
- Actifs immobiliers physiques : immeubles et droits réels immobiliers.

- 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%).

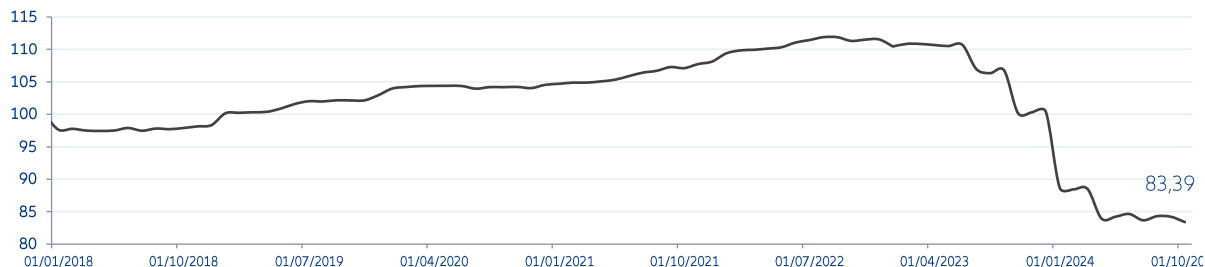
Décomposition de la performance au 30/09/2024



La performance globale de la SCI Allianz Value Pierre au 30/09/2024 s'établit à -5,96%. La contribution du rendement locatif des immeubles à la performance s'élève à +3,90%.

La valorisation de la poche d'immobilier physique recule de -6,90% 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
Rue de l'Indre – Nantes (44)	2 767 m ²	Octobre 2020	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
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.