



Immeuble Life rue Jeanne d'Arc – Paris (13<sup>ème</sup>)

### Données clés au 31/12/2024

<b>Actif net réévalué</b>	947 859 880 €
<b>Nombre de parts</b>	1 800 275
<b>Valeur liquidative</b>	526,50 €/part
<b>Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/24</b>	428,49 €/part
<b>Valeur IFI – non-résident au 01/01/24</b>	397,44 €/part
<b>Nombre d'actifs immobiliers</b>	21
<b>Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct</b>	96,2%
<b>Forme juridique</b>	SC à capital variable déclarée en autre FIA
<b>Commission de rachat</b>	Néant
<b>Commission de gestion annuelle fixe</b>	0,80% HT de l'actif net réévalué
<b>Durée de détention minimale recommandée</b>	8 ans

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

### Evolution de la valeur liquidative\*

	Depuis le 30/09/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-1,66%	-4,79%	+14,56%
<b>Historique</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Valeur liquidative	+3,63%	+2,11%	-4,38%

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

\*\*La première valeur liquidative date du 02/11/2015.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Allianz Invest Pierre

### Stratégie d'investissement

La SC Allianz Invest Pierre vise à capter la performance des marchés immobiliers par l'acquisition d'immeubles tertiaires en France, à Paris et dans les principales métropoles françaises.

L'inflation enregistrée depuis le milieu de l'année 2021 a poussé les banques centrales à remonter leur taux directeurs (jusqu'à 4.50% en septembre 2023 pour la BCE). Ce nouveau contexte a impacté l'ensemble des classes d'actifs financiers, y compris l'immobilier. L'atterrissage de l'inflation ainsi que les baisses de taux opérées par les banques centrales permettent néanmoins d'envisager un atterrissage des valeurs des actifs immobiliers.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor a réagi rapidement en concentrant ses investissements sur le segment des actifs Core, localisés dans Paris ou au cœur des principales métropoles françaises qui, après reconstitution de la prime de risque, proposent un couple rendement risque attractif et un taux d'investissement relatif par rapport à l'inertie locative de la SCI.

Les dernières acquisitions de la SC Allianz Invest Pierre matérialisent cette stratégie et ont contribué à soutenir la performance du fonds, supérieure à celle des unités de compte comparables, signe d'une relative résilience face à l'ampleur du mouvement de marché.

Toute collecte nette significative permettra de saisir de nouvelles opportunités d'investissement, dans un marché favorable à l'investissement, qui permettront de générer une performance financière sur le long terme.

### Actualité des marchés immobiliers

L'année 2024 se conclut en confirmant le ralentissement observé en 2023 en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise, avec un atterrissage à 12,5 Mds€. Cependant, la dynamique de la fin d'année permet d'envisager une année 2025 plus porteuse pour les marchés immobiliers.

Après un premier semestre moribond, la deuxième moitié de 2024 a connu une dynamique plus positive avec environ 8 Mds€ investi au deuxième semestre (vs 4 Mds€ au premier semestre) et encouragée par les conditions macroéconomiques avec le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année, ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières. Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale, qui s'établit à environ 23 Mds€ par an. Sur le plan géographique, les marchés centraux continuent d'attirer les investisseurs. A titre d'exemple, Paris intra-muros concentre environ 80% des investissements réalisés en Ile-de-France.

L'année 2024 confirme la tendance des entreprises à rechercher la centralité pour leurs implantations immobilières. Bien que la demande placée soit en recul en moyenne, les marchés centraux autant à Paris qu'au cœur des grandes métropoles régionales conservent leur attractivité et donc leur résilience.

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 Invest 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.

Sources des données : CBRE

## Commentaire de gestion

L'atterrissage de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SC Allianz Invest Pierre s'est poursuivi en 2024, jusqu'à la fin de l'année, expliquant une performance de -4,79% sur la période.

Cet atterrissage était nécessaire compte tenu de l'ampleur de la crise et a permis d'aligner les valeurs d'expertises à la réalité des marchés. Il laisse maintenant augurer un retour de la performance en 2025, portée par une inertie locative solide grâce à un TOF à 96,2% et au travail quotidien d'asset management.

Les équipes d'Allianz Immovalor demeurent pleinement mobilisées pour le maintien d'un TOF élevé afin de pérenniser la perception des loyers à long terme.

Depuis le début de la crise en 2022, la performance de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à -7,04%, ce qui reste relativement résilient par rapport à son benchmark. Cette relative résilience s'explique notamment par :

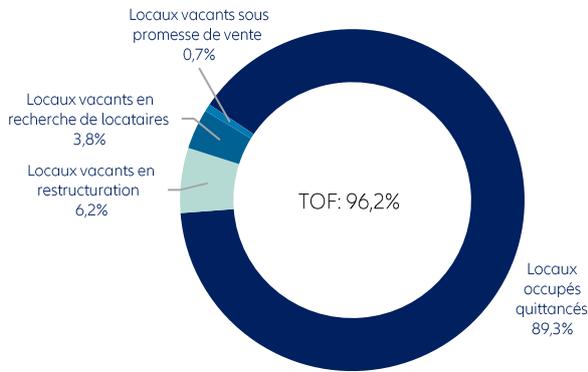
- i. Les fondamentaux solides du patrimoine, ainsi que des investissements diversifiés et générateurs de performance (Upsilon, Raspail et Life) en profitant d'un momentum de marché favorable.
- ii. Un travail d'Asset Management réalisé par les équipes d'Allianz Immovalor, essentiel à la performance : redéveloppement et commercialisation de l'ensemble de la Rue de Rennes, arbitrages d'actifs non stratégiques.
- iii. Des valorisations d'actifs qui achèvent leur atterrissage fin 2024, soutenues notamment par la récente baisse des taux directeurs de la BCE

Afin de profiter du momentum de marché favorable et poursuivre la diversification du patrimoine de la SC Allianz Invest Pierre, Allianz Immovalor a noué un partenariat stratégique avec Swiss Life Asset Management France, pour la création d'un fonds d'investissement dédié à la logistique urbaine. Une première acquisition a été réalisée au T2 2024, portant sur un immeuble de logistique urbaine situé à proximité de Bordeaux et entièrement loué à un locataire de qualité pour une durée de 9 ans.

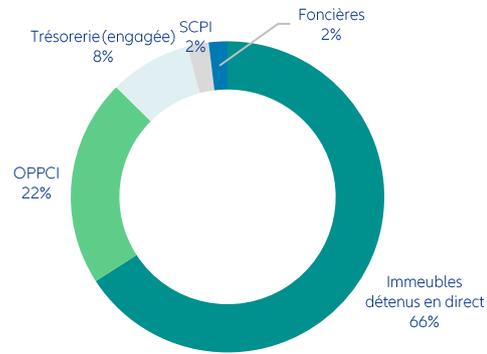
Allianz Immovalor a également procédé, cette année, à l'arbitrage d'immeubles dont les perspectives de valorisation n'étaient plus en ligne avec les ambitions de la SCI Allianz Pierre, ainsi qu'avec sa stratégie de pérennisation de la performance. A ce titre, un ensemble immobilier situé rue du Colisée à Paris a été cédé à un véhicule détenu par le groupe Allianz au T3 2024, ainsi qu'un ensemble immobilier situé à Boulogne-Billancourt au T4 2024.

Par décision des associés en date du 14.01.2025, la SC Allianz Invest Pierre a absorbé une société civile gérée par Allianz Immovalor, la SCI Allianz Value Pierre par voie de fusion à effet rétroactif du 01.01.2025.

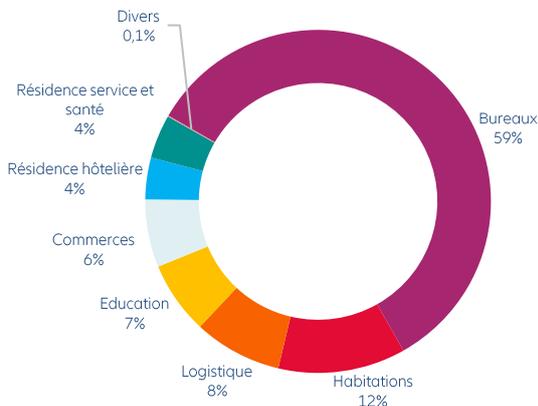
### Taux d'occupation financier



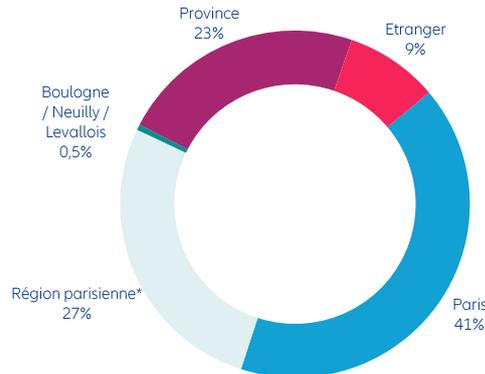
### Composition de l'actif de la SCI



### Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



### Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

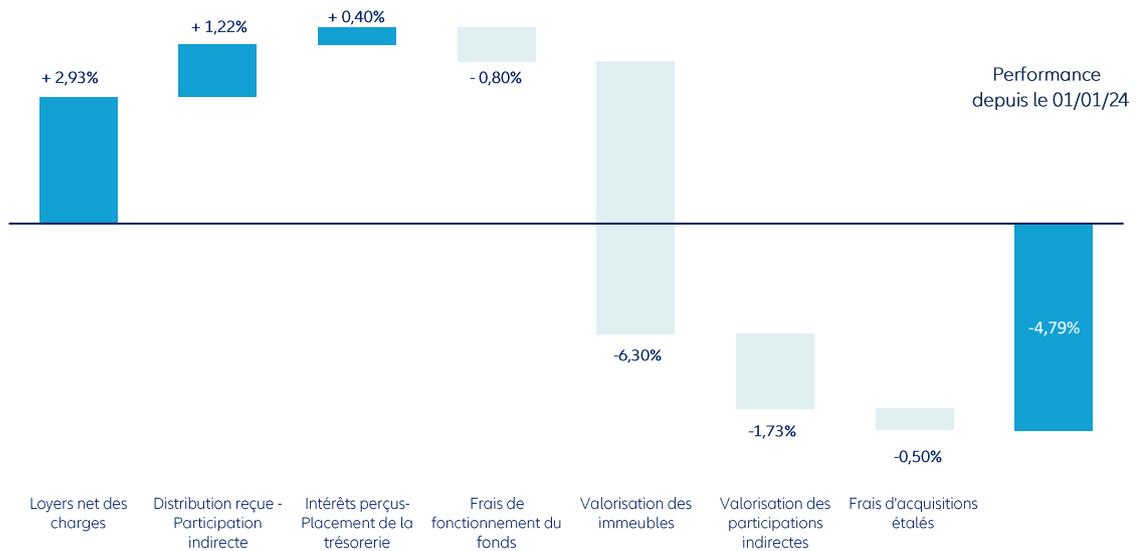


## Allocation cible

- Actifs immobiliers physiques : a minima 35% des actifs de la Société
- 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. Ces actifs représenteront au maximum 35% de l'actif de la Société.
- 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%. La SC peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30% de l'actif net avec une cible à 20%.

## Décomposition de la performance au 31/12/2024



La performance de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à -4,79% sur l'exercice 2024. Le rendement courant contribue à la performance pour +3,75%, il est constitué par les loyers nets des immeubles +2,93%, le dividende des participations financières pour +1,22%, la rémunération de la trésorerie et des contrats à terme pour +0,40% et les frais de fonctionnement du fonds pour -0,80%.

L'ajustement des valeurs des immeubles, des participations financières et l'étalement des frais d'acquisitions pénalisent, quant-à-eux, la performance pour -8,53% depuis le début de l'année.

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



Depuis le lancement de sa commercialisation en 2015, la performance globale de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à +14,56%.

Depuis le début de la crise (Q4 2021 à aujourd'hui), le recul de la performance est limité à -7,04%. La SC a fait preuve d'une relative résilience qui s'explique par (i) la qualité du patrimoine de la SC ayant fait preuve de résilience face à la baisse des valorisations et (ii) le rendement courant du portefeuille, socle de performance de la SC, permis notamment grâce au travail d'Asset Management. Les récents investissements ont également permis de générer de la performance immédiate pour la SC, tirant profit du momentum de marché. La performance négative de la SC sur la période est à mettre en perspective avec celle de supports comparables en termes de taille et de stratégie, dont la performance moyenne sur la période s'établit à -16,51%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Invest 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 SC Allianz Invest 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	Poids
Rue de Rennes - Paris (75006)	6 524 m <sup>2</sup>	Décembre 2020	Mixte	11,3%
Life Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013)*	10 000 m <sup>2</sup>	Août 2023	Bureaux	6,5%
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m <sup>2</sup>	Septembre 2023	Education	6,1%
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m <sup>2</sup>	Octobre 2012	Mixte	6,0%
Kappa Rue Paulin Talabot Gaudy - Saint Ouen sur seine (93)*	15 927 m <sup>2</sup>	Décembre 2022	Bureaux	5,1%

\*Pour les actifs détenus en indivision, la surface concerne l'actif dans sa totalité

## Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
FLE SICAV FIS	LFPI immobilier	Bureaux	5,0%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	3,7%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	3,1%
Healthcare Property fund Europe	BNP Paribas REIM	Santé	2,6%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	1,8%