



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

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 de la SC 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.

Source des données: CBRE

Données clés au 31/12/2024

Actif net réévalué	74 596 407 €
Nombre de parts	904 308 parts
Valeur liquidative	82,49 €/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	92,51%
Endettement (en % de l'actif brut)	23,75%
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 30/09/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-0,83%	-6,74%	-17,30%
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.

Fin 2024, la performance de la SC Allianz Value Pierre s'explique ainsi par l'atterrissage de la valeur de son 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 également procédé en 2024 à la cession de plusieurs ensembles immobiliers de bureaux :

- i. La première, portant sur un ensemble monolocataire situé à Limonest.
- ii. La seconde, opportuniste et portant sur un ensemble situé à Villeneuve d'Ascq d'une surface de près de 6 000 m².

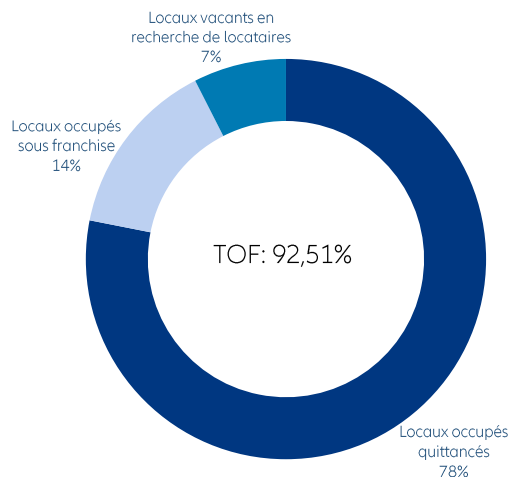
Par décision des associés en date du 14.01.2025, la SCI Allianz Value Pierre a fait l'objet d'une fusion absorption par la SC Allianz Invest Pierre à effet rétroactif du 01.01.2025, ayant pour conséquence la dissolution de la SCI Allianz Value Pierre, au profit de la SC Allianz Invest Pierre.

Cette opération de fusion permet notamment aux associés de la SCI Allianz Value Pierre d'avoir accès à un portefeuille plus profond et diversifié de 29 actifs et 17 prises de participations, valorisés 1022,5Md€ au 31.12.2024 pré-fusion, et a pour conséquence de diluer le niveau de LTV du fonds, pour la passer à 2,36%* au sein de la SC Allianz Invest Pierre.

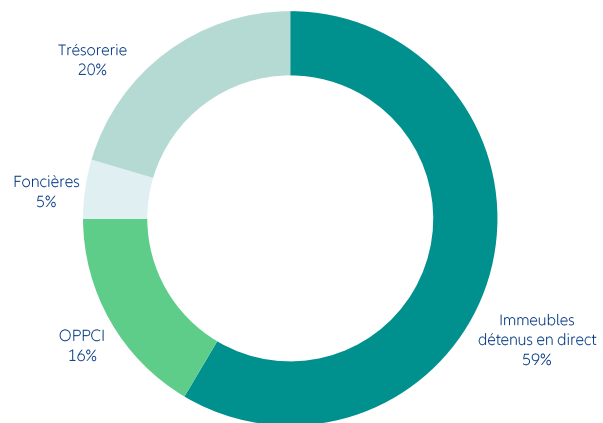
L'ensemble des informations relatives à la SC Allianz Invest Pierre sont disponible ici : <https://www.immovalor.fr/>

*LTV calculée sur la part d'immobilier direct

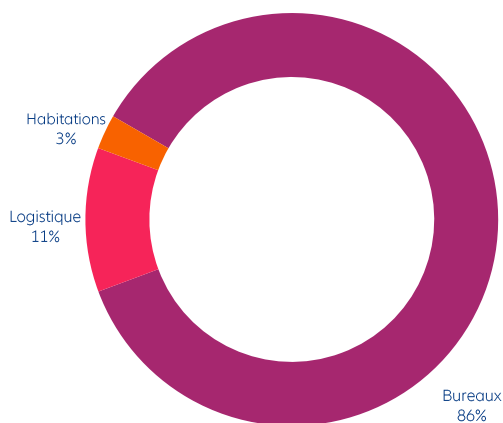
Taux d'occupation financier



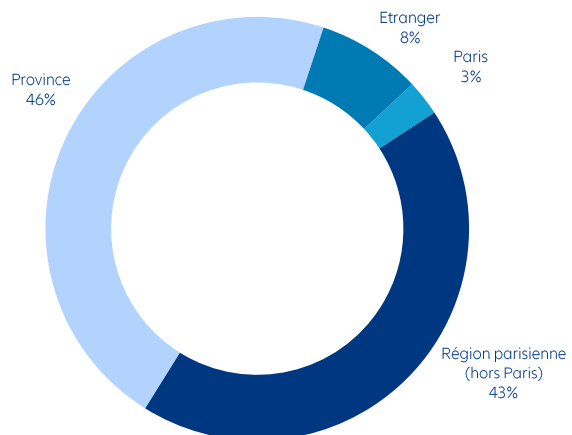
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



*hors Paris

Allocation cible

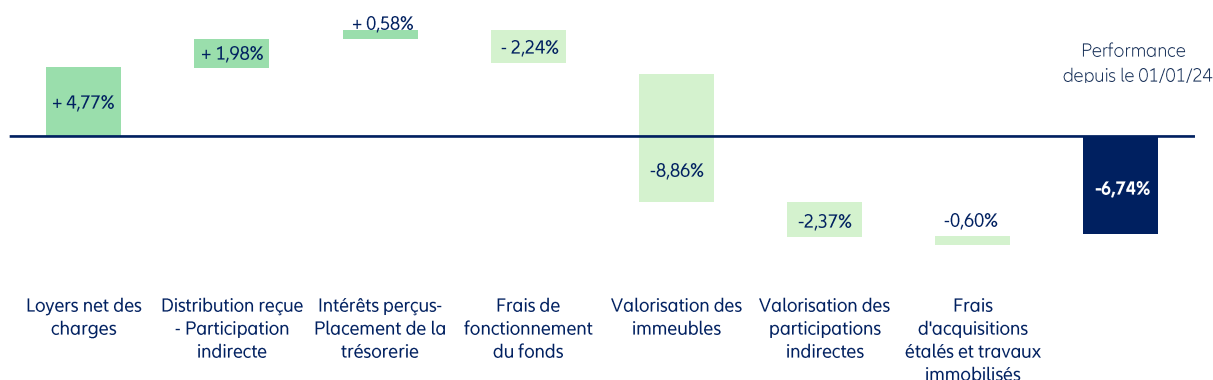
La stratégie d'investissement de la SCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- 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%).

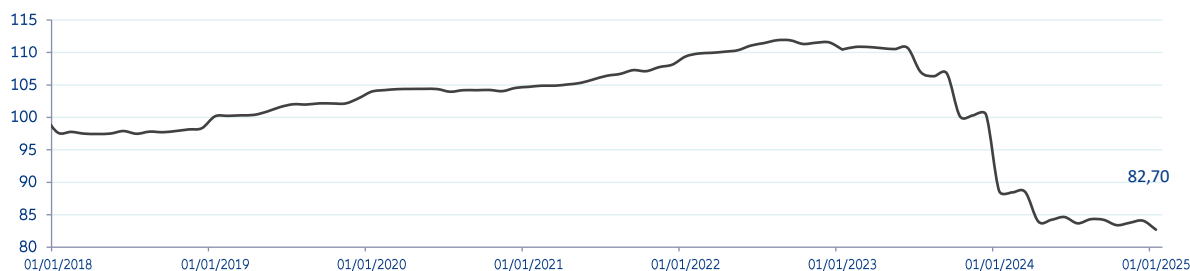
Décomposition de la performance au 31/12/2024



La performance globale de la SCI Allianz Value Pierre en 2024 s'établit à -6,74%. La contribution du rendement locatif des immeubles à la performance s'élève à +4,77%.

La valorisation de la poche d'immobilier physique recule de -8,86% 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.