

L'immobilier autrement

Données clés au 31/12/2022

Actif net réévalué*	171 194 524 €
Nombre de parts	1 553 878 parts
Valeur liquidative	110,17 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/23	Non disponible
Valeur IFI – non-résident au 01/01/23	Non disponible
Nombre d'actifs immobiliers	11
Taux d'Occupation Financier (TOF)* 2022	98,90%
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre	99,62%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Commission de souscription	4% HT maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle	1,50% HT de l'actif brut réévalué
Durée de détention minimale recommandée	8 ans

* : l'ensemble de ces termes sont définis sur le site internet de la société de gestion www.immovalor.fr

Evolution de la valeur liquidative*

	Semestre précédent	Depuis le 01/01/2022	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-0,89%	+0,99%	+10,45%
Historique	2019	2020	2021
Valeur liquidative	+3,81 %	+0,70 %	+4,46%

* 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.

Stratégie d'investissement

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%.

La SCI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30% de l'actif brut avec une cible à 25%.

Actualité semestrielle de votre SCI

Après avoir affiché de très bons résultats au cours des trois premiers trimestres, l'année 2022 s'achève avec une performance en demi-teinte sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprises. Ainsi, le montant global investi depuis le début de l'année est d'environ 25 milliards d'euros selon Immostat. De bons résultats, notamment compte tenu du contexte économique, mais qui restent en légère baisse de -2% par rapport à 2022.

A l'instar de la fin de l'année 2022, le premier semestre 2023 sera marqué par l'incertitude quant aux perspectives sur les taux de rendement sans risque et l'évolution de l'inflation.

Dans cette situation, l'attente et la prudence devraient rester la norme du côté des investisseurs en immobilier d'entreprise, dans l'attente d'une meilleure visibilité quant aux politiques monétaires et budgétaires qui pourraient être mises en œuvre. Allianz Immovalor a su tirer parti de cette situation fin 2022, avec l'acquisition en VEFA de l'immeuble AEROSKY à Nantes. Nous continuerons d'être opportunistes et hyper sélectifs en 2023 dans le but d'accompagner les évolutions de marché en profitant de points d'entrée intéressants

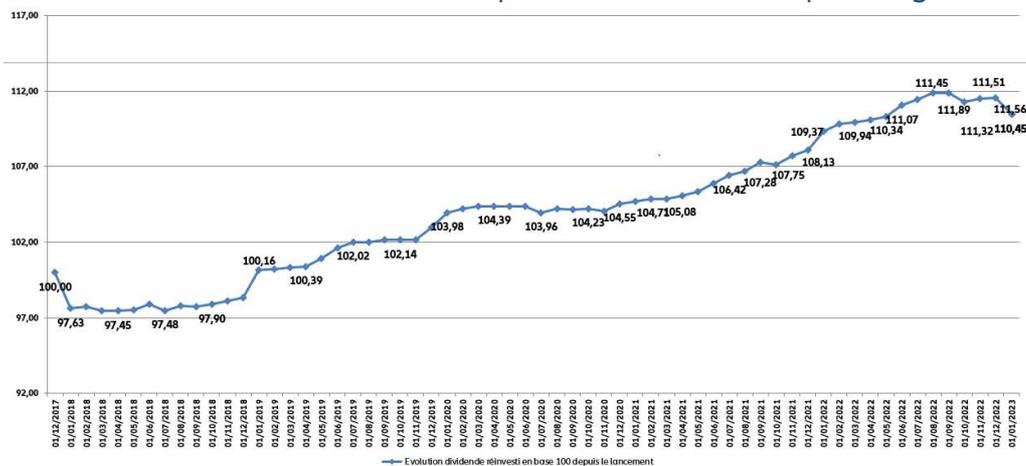
Commentaire de gestion :

La SCI a ainsi acquis en fin d'année 2022 l'immeuble AEROSKY à Nantes en VEFA (Vente en Etat Future d'Achèvement) en blanc, pour un montant total de 22,98 m€ HT (27,58 m€ TTC) dont 4,59 m€ HT (5,51 m€ TTC) décaissés. L'opération sera livrée fin 2024 et respectera les dernières normes environnementales (RE 2020), elle se situe au cœur du quartier tertiaire Haluchères Batignolles, au pied des transports en communs. Les équipes d'asset management d'Allianz Immovalor travaillent d'ores et déjà à la commercialisation des surfaces et reçoivent déjà des marques d'intérêt de preneurs potentiels.

La campagne d'expertise semestrielle au 31 décembre 2022 a fait ressortir une perte de valeur 3,7 m€ (-2,89%) à périmètre constant.

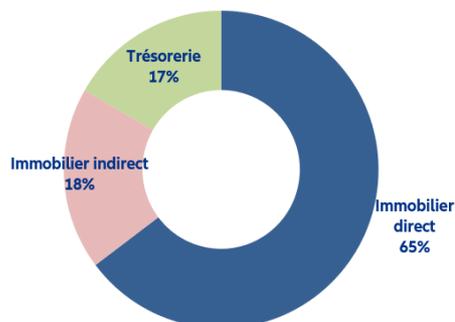
Le taux d'occupation financier s'établit à 99,62 % pour ce semestre.

Evolution de la valeur liquidative en base 100 depuis l'origine



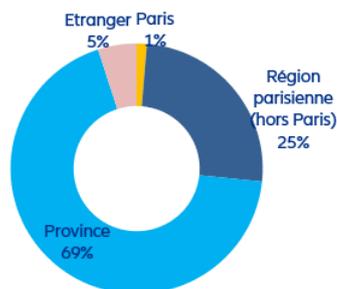
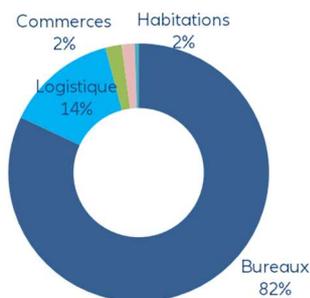
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Value Pierre sert de support en unités de compte pour des contrats d'assurance-vie. L'assureur ne garantit pas la valeur des unités de compte, celle-ci pouvant être soumise à des fluctuations à la hausse comme à la baisse en 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.

Composition de l'actif de la SCI au 31/12/2022



23 place de Wicklow – Montigny le Bretonneux (78)

Allocation sectorielle et géographique de l'immobilier physique et non physique au 31/12/2022



Principaux actifs

Principaux actifs immobiliers physiques (immeubles livrés)

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

Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	5,7%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	4,6%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique Diversifié	4,5%
Foncière INEA	SIIC cotée	Bureaux	2,7%
Sofidy Sélection 1 Gl	Sofidy	Diversifié	0,4%

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

L'immobilier autrement

Principaux actifs et labellisation



Erables
2 rue des Erables
Limonest

Bureaux
7 348 m²



Lazuli
5 bd du Général de Gaulle
Montrouge

Bureaux
4 948 m²



Fairway
965 avenue Roumanille
Biot

Bureaux
5 000 m²

Labellisation
BREEAM et
Wiredscore en cours



Les Terrasses
70 avenue Halley
Villeneuve d'Ascq

Bureaux
5 881 m²



BREEAM®



WIREScore

BREEAM

EN COURS



Allianz
Value
Pierre

WIREScore

AU BIEN-ÊTRE



Société de Gestion de Portefeuille
Numéro d'agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051 – 92076 PARIS La Défense
Tél : 01 85 63 65 55
www.immovalor.fr

Lettre d'information éditée par Immovalor Gestion,
société de gestion de Portefeuille, membre d'Allianz
Directeur de la Publication : Christian Cutaya
Document non contractuel