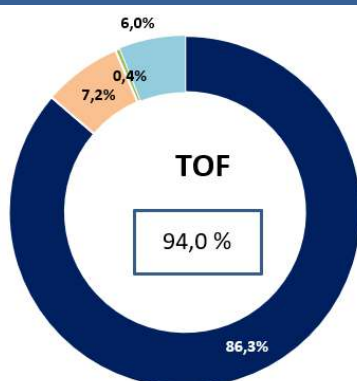


## Données clés au 30/06/2023

Actif net réévalué	1 280 336 k€
Nombre de parts	2 240 517 parts
Valeur liquidative	571,44 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	20
Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/22	376,54 €/part
Valeur IFI – non-résident au 31/12/22	339,70 €/part
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre (Immobilier direct)	94,0%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Commission de souscription	5% HT maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle	0,80% HT de l'actif net réévalué
Durée de détention minimale recommandée	8 ans

## Taux d'occupation financier

- Locaux occupés
- Locaux sous restructuration
- Locaux sous franchise
- Locaux vacants en recherche de locataire



\* : Le TOF est défini sur le site internet de la société de gestion [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## Evolution de la valeur liquidative\*

	Semestre précédent	Depuis le 01/01/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-1,19%	-1,19%	+24,34%

Historique	2020	2021	2022
Valeur liquidative	+1,16%	+3,63%	+2,11%

\* 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 02/11/2015.

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 : 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 SCI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30% de l'actif net avec une cible à 20%.

## Actualité semestrielle de votre SCI

Dans la lignée de la fin d'année 2022, le marché de l'immobilier d'entreprise français a été relativement peu actif depuis le début de l'année. Selon les derniers résultats d'Immostat, seulement 6,2 Mds d'euros ont été investis en France au cours du 1er semestre 2023, soit une baisse de -51% par rapport au 1er semestre 2022.

Face à la remontée des taux directeurs, les investisseurs se retrouvent confrontés à de nouvelles problématiques liées au risque et coûts de financement en particulier pour les grands volumes d'investissement. Dans un contexte marqué par l'incertitude et le manque de visibilité notamment quant à l'évolution des taux de rendement immobiliers, l'attentisme et la prudence continuent de prédominer chez les investisseurs.

A l'instar du marché de l'investissement, le marché locatif se montre assez peu dynamique. Au 1er semestre 2023, Immostat indique que la demande placée des bureaux en Ile-de-France s'établit à 816 200 m<sup>2</sup> et a diminué de près de -22% par rapport au 1er semestre 2022. Dans le même temps, l'offre immédiate de bureaux s'élève à 4 495 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France au 30 juin, soit une hausse de +10% en un an. Les dynamiques demeurent toutefois très disparates selon les sous-secteurs géographiques, les emplacements centraux et bien connectés aux transports en communs restent très plébiscités par les utilisateurs de bureaux. A Paris par exemple, Le taux de vacance des bureaux était de 3,7% dans Paris et de 2,6% dans le QCA parisien au 1er trimestre 2023 selon Knight Franck, soit inférieur au niveau de 5%, représentant une « pénurie » de bureaux. La demande placée en bureaux dans le secteur ralentit faute d'offre disponible, ce qui pousse les loyers prime à un niveau de 950 €/m<sup>2</sup> à mi-année, avec des valeurs maximales pouvant même atteindre 1000 €/m<sup>2</sup>.

Les niveaux de loyers sont également soutenus par l'inflation, relatée dans les indices d'indexation des loyers, qui continuent de progresser de manière soutenue. La valeur de l'ILAT au T1 2023 a augmenté de +6,51% par rapport au T1 2022.

Sources : Immostat, Knight Franck, JLL pour les données chiffrées

## Commentaire de gestion :

### - Acquisitions

Dans ce contexte d'attentisme et de remontée des taux, des opportunités à l'investissement émergent et offrent des taux de rendement attractifs et relatifs par rapport à l'inertie du portefeuille. La SCI envisage de saisir ces opportunités grâce à la collecte, en procédant à l'acquisition d'immeubles de qualité et très bien localisés.

Par ailleurs, du fait de l'avancement de la phase d'investissement du fonds Healthcare Property Fund Europe (HPFE), la SCI a répondu à un appel de fonds de 2,5 M€ au cours du semestre. La totalité du montant engagé (30 M€) a été libérée à ce jour.

### - Asset Management et gestion immobilière

Le Taux d'Occupation Financier s'établit à 94,0% au 30 juin 2023 dont 7,2% sont liés à des travaux de restructuration en cours. Ces travaux notamment un commerce rue de Rennes (75006) et un immeuble de bureaux rue de Vaugirard (75006), dans le but de proposer des actifs aux meilleurs standards, sont conformes aux attentes des locataires, ainsi qu'aux réglementations environnementales en vigueur.

Ces locaux naturellement indisponibles à la location durant les travaux, sont d'ores et déjà en cours de commercialisation locative, afin de profiter du dynamisme du marché parisien. Plusieurs prospects ont marqué un intérêt.

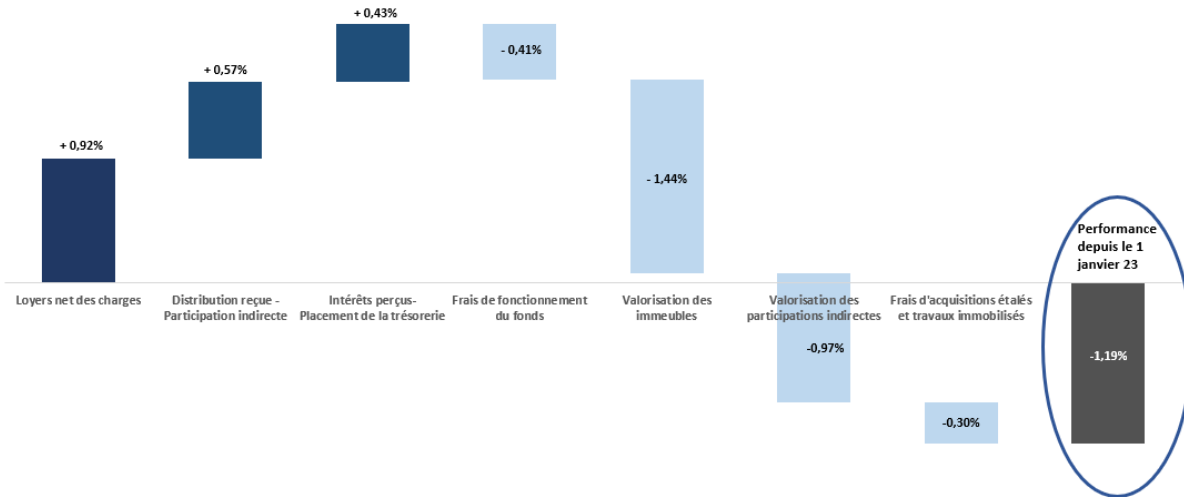
Nous avons par ailleurs trouvé un accord avec un locataire historiquement en situation difficile, afin de libérer l'immeuble situé Avenue André Morizet à Boulogne (92100). Un projet de rénovation est en cours pour repositionner l'immeuble dans son marché et viser des valeurs locatives plus ambitieuses.

### - Expertise des immeubles semestrielle

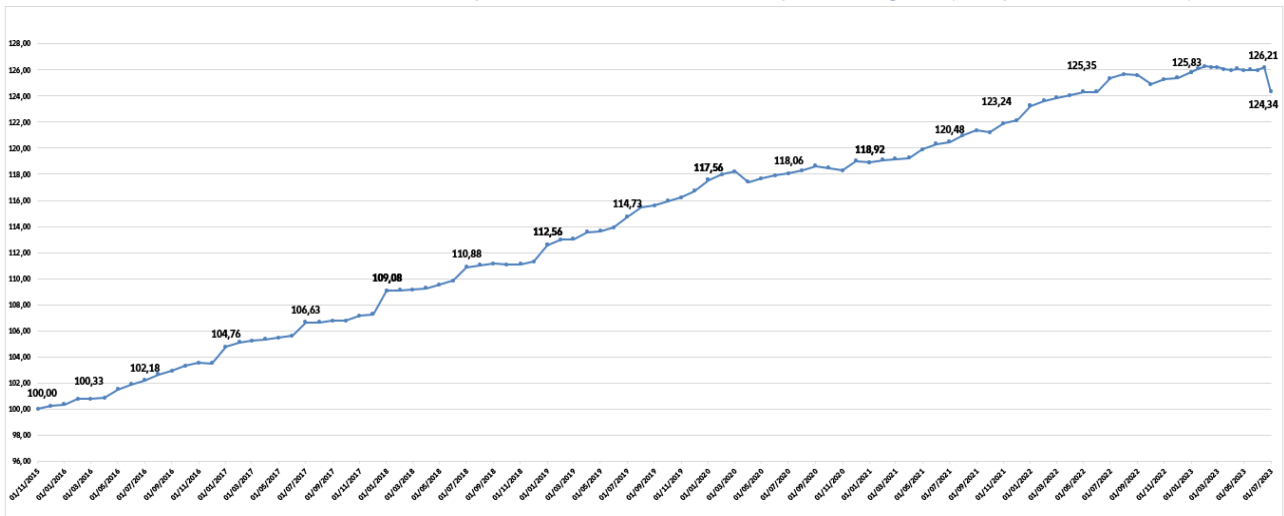
Le patrimoine immobilier direct a fait l'objet d'une évaluation par l'expert immobilier au 30/06/2023 pour une valorisation de 597 M€, soit une légère baisse par rapport au 31/12/2022, contribuant ainsi à la performance du fonds pour -1,44%.

Le patrimoine immobilier direct n'a contracté aucun financement bancaire depuis l'origine du fonds.

## Décomposition de la performance du fonds depuis le 1 janvier 2023



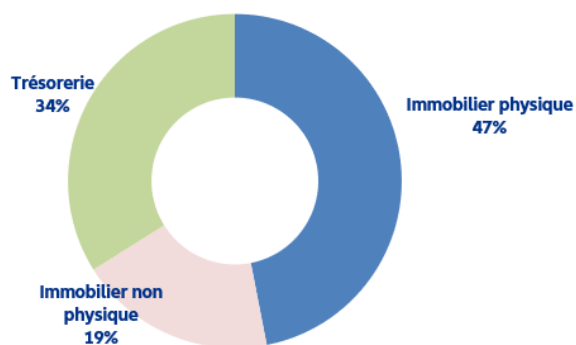
## Evolution de la valeur liquidative en base 100 depuis l'origine (coupons réinvestis)



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 SCI Allianz Invest Pierre présente un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.

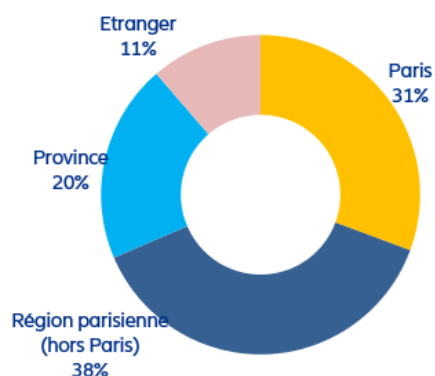
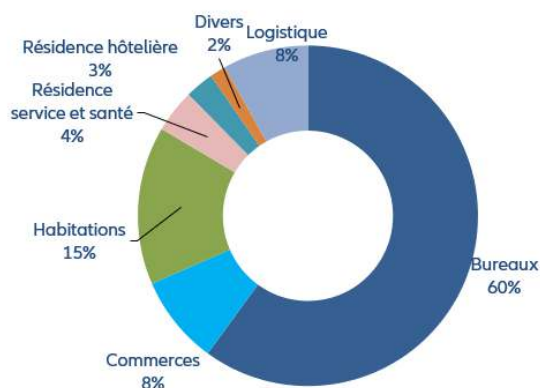
# ALLIANZ INVEST PIERRE

## Décomposition de l'actif de la SCI au 30/06/2023



16 place Jean Jaurès – Le Kremlin-Bicêtre (94)

## Allocation sectorielle et géographique de l'immobilier physique et non physique au 30/06/2023



## Principaux actifs et labellisation

### Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
126-128 rue de Rennes & 69-71 rue de Vaugirard - Paris	6 524 m <sup>2</sup>	décembre 2020	Mixte
2 rue Paulin Talabot Gaudy-Saint Ouen sur seine	15 927 m <sup>2</sup> ***	décembre 2022	Bureaux
140-166 avenue de la République –Châtillon	20 321 m <sup>2</sup> **	février 2019	Bureaux
124-136 rue des trois Fontanots –Nanterre	7 874 m <sup>2</sup>	juin 2018*	Bureaux
27 boulevard des Italiens – Paris	4 120 m <sup>2</sup>	octobre 2012	Mixte

\* L'actif acquis en VEFA a été livré le 22 février 2019.

\*\* L'actif est détenu à hauteur de 50% ; la surface de 20 321 m<sup>2</sup> concerne l'actif dans sa totalité.

\*\*\* L'actif est détenu à hauteur de 60% ; la surface de 15 927 m<sup>2</sup> concerne l'actif dans sa totalité.

### Principaux actifs immobiliers non physiques

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



**Rennes**  
126 rue de  
Rennes  
Paris 6<sup>ème</sup>

Mixte  
6 524 m<sup>2</sup>



**Le Synapse**  
140-146  
avenue de la  
République  
Châtillon

Bureaux  
20 321 m<sup>2</sup>



**Dreamview**  
124-126 rue des  
trois Fontanots  
Nanterre

Bureaux  
7 874 m<sup>2</sup>



**Signac**  
1 avenue du  
Général de  
Gaulle  
Gennevilliers

Bureaux  
17 293 m<sup>2</sup>



**BREEAM**<sup>®</sup>



**WIRED SCORE**

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](http://www.immovalor.fr)

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