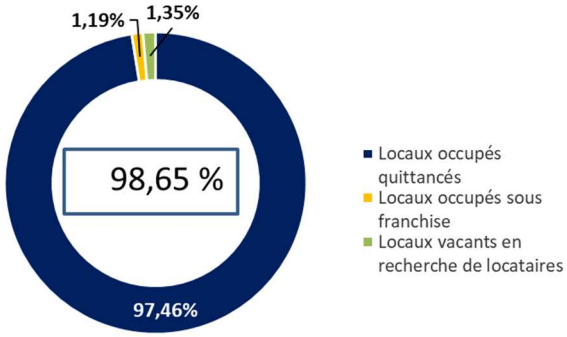
Données clés au 30/06/2023

Actif net réévalué	147 909 984 €
Nombre de parts	1 386 042 parts
Valeur liquidative	106,71 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/22	82,56 €/part
Valeur IFI – non-résident au 31/12/22	77,24 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	11
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct	98,65%
Endettement (pourcentage de l'actif brut)	21,40%
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

** terme défini sur le site internet de la société de gestion www.immovalor.fr*

Taux d'occupation financier



Evolution de la valeur liquidative*

	Semestre précédent	Depuis le 01/01/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-3,14%	-3,14%	+6,99%
Historique	2020	2021	2022
Valeur liquidative	+0,70%	+4,46 %	+0,99%

* 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

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.

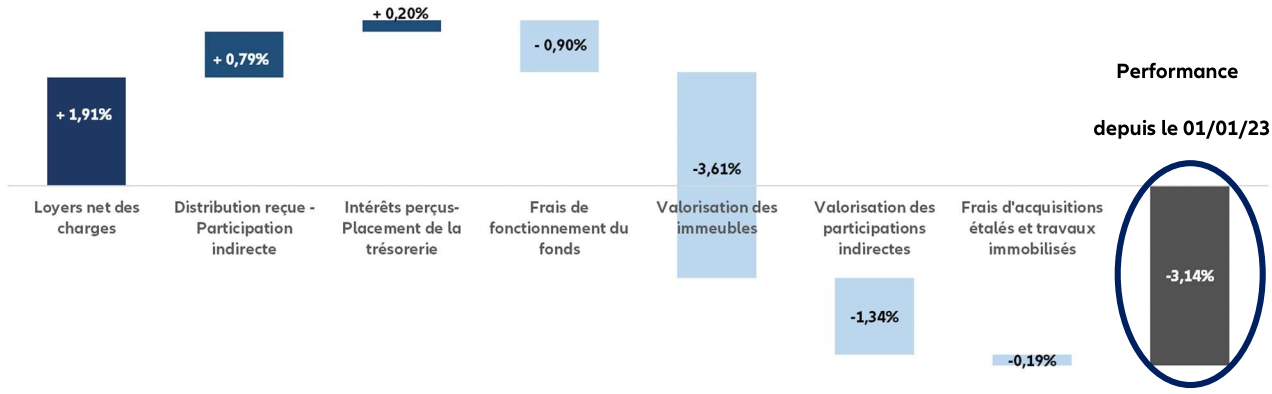
A l'instar du marché de l'investissement, le marché locatif se montre assez peu dynamique. Au 1er semestre 2023, Immostat indique que la demande placée des bureaux en Ile-de-France s'établit à 816 200 m² et a diminué de près de -22% par rapport au 1er semestre 2022. Dans le même temps, l'offre immédiate de bureaux s'élève à 4 495 000 m² 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 €/m² à mi année, avec des valeurs maximales pouvant même atteindre les 1000 €/m².

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 et JLL pour les données chiffrées

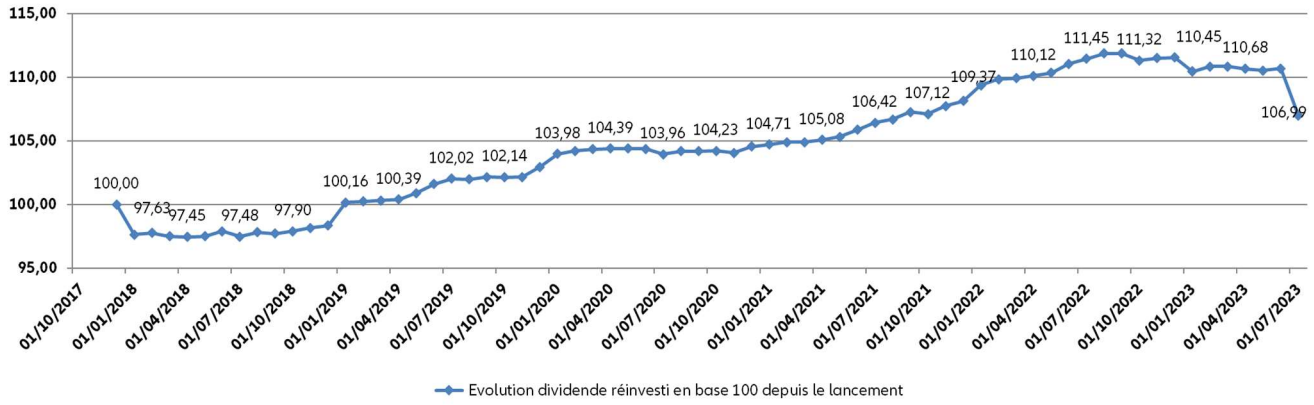
Commentaire de gestion

Acquisitions et suivi VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)
Dans ce contexte attentiste, des opportunités à l'investissement émergent avec des taux de rendements relutif.
Asset Management et gestion immobilière
Le taux d'occupation financier s'établit à 98,65 % pour ce semestre (dont 1,19% sous franchise).
Campagne d'expertise semestrielle
Le patrimoine immobilier direct a fait l'objet d'une évaluation par l'expert immobilier faisant ressortir une valorisation de 129 M€ au 30 juin 2023, impactant ainsi la contribution de performance du fonds pour -3,61 %.

Décomposition de la performance au 30/06/2023 (coupons réinvestis)

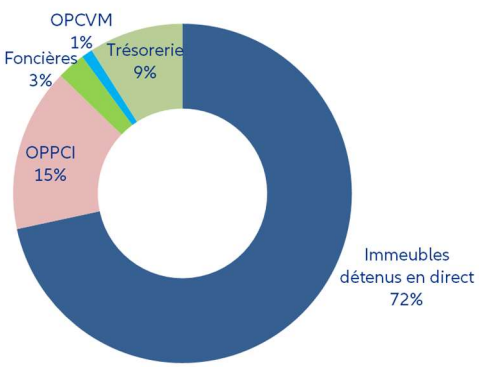


Evolution de la valeur liquidative en base 100 depuis l'origine (coupon réinvesti)



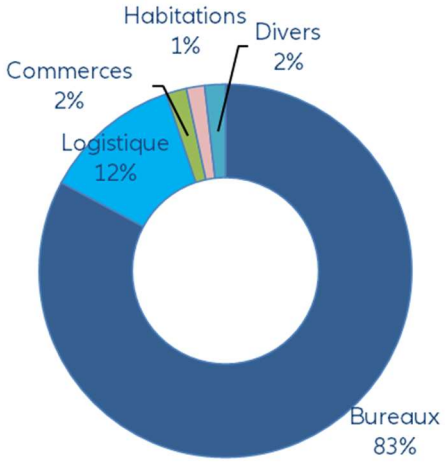
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Value Pierre sert de support en unités de compte pour des contrats d'assurance-vie. L'assureur ne garantit pas la valeur des unités de compte, celle-ci pouvant être soumise à des fluctuations à la hausse comme à la baisse en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

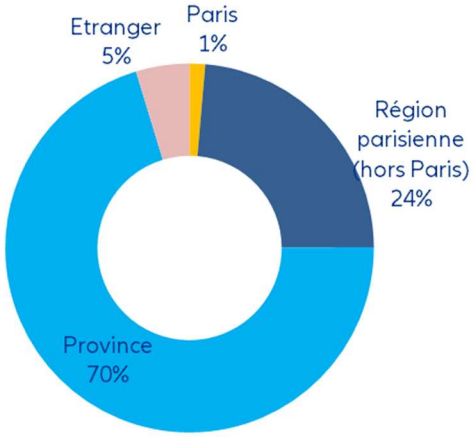
Composition de l'actif de la SCI au 30/06/2023



23 place de Wicklow – Montigny le Bretonneux (78)

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





Principaux actifs

Principaux actifs immobiliers physiques (immeubles livrés)

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
2 rue des Erables – Limonest (69)	7 348 m²	Juillet 2019	Bureaux
5-9 boulevard du général de Gaulle – Montrouge (92)	4 948 m²	Décembre 2017	Bureaux
965 avenue Roumanille – Biot (06)	5 000 m²	Juin 2021	Bureaux
70 avenue Halley – Villeneuve d'Ascq (59)	5 881 m²	Septembre 2018	Bureaux
23 place de Wicklow – Montigny-le-Bretonneux (78)	7 725 m²*	Décembre 2021	Bureaux

Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	6,3%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	4,9%
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 correspond à la totalité de l'actif.

Principaux actifs et labellisation

Erables
2 rue des Erables
Limonest

Bureaux
7 348 m²

Lazuli
5/9 bd du Général de Gaulle
Montrouge

Bureaux
4 948 m²

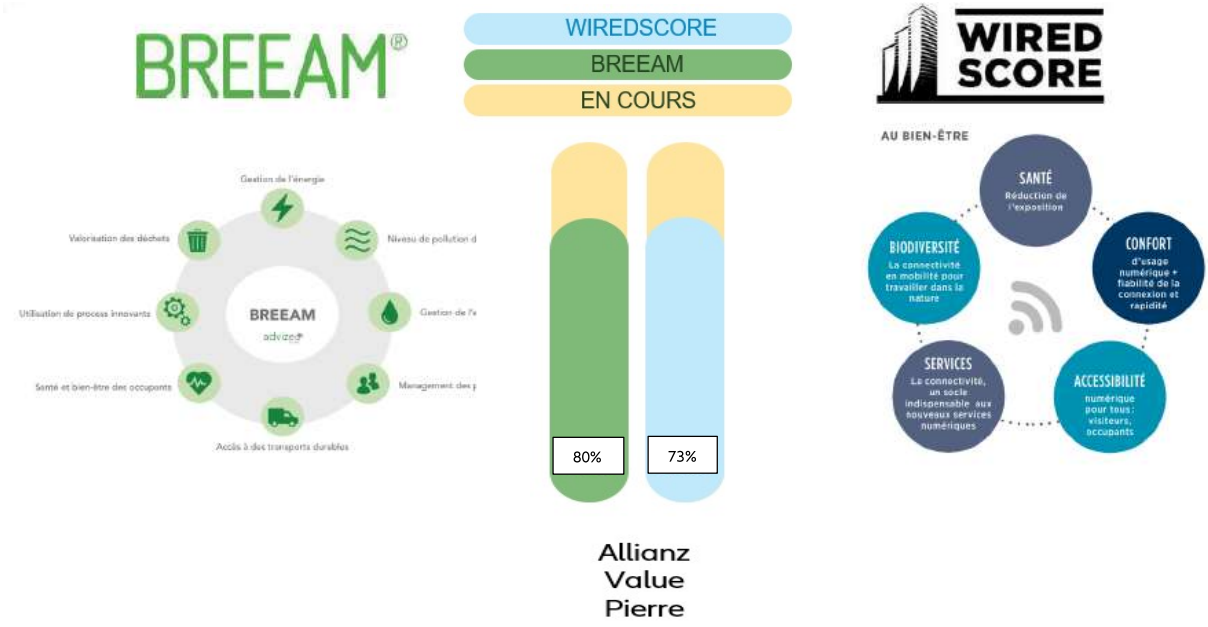
Fairway
965 avenue Roumanille
Biot

Bureaux
5 000 m²

Labellisation Wiredscore en cours

Les Terrasses
70 avenue Halley
Villeneuve d'Ascq

Bureaux
5 881 m²



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