



Limonest 2, rue des Erables

### Données clés au 30/09/2023

<b>Actif net réévalué</b>	118 701 929 €
<b>Nombre de parts</b>	1 187 956 parts
<b>Valeur liquidative</b>	99,92 €/part
<b>Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/22</b>	82,56 €/part
<b>Valeur IFI – non-résident au 31/12/22</b>	77,24 €/part
<b>Nombre d'actifs immobiliers</b>	11
<b>Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct</b>	99,52%
<b>Endettement (en % de l'actif brut)</b>	22,97%
<b>Forme juridique</b>	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
<b>Droit d'entrée non acquis à la SCI</b>	4% HT maximum
<b>Commission de rachat</b>	Néant
<b>Commission de gestion annuelle fixe</b>	1,5% HT de l'actif brut 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\*

	Semestre précédent	Depuis le 01/01/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-3,14%	-9,30%	0,18%
<b>Historique</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
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.**

## 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

Les acteurs du marché de l'immobilier d'entreprises français continuent de se montrer prudents et attentistes. Au cours du 3ème trimestre 2023, 2 milliards d'euros ont été investis, portant le volume total investi depuis le début de l'année à 8,7 milliards d'euros soit une baisse de -57% par rapport au même cumul l'an dernier.

Sur fonds de hausse des taux de financement, les investisseurs se font plus rares. Ce contexte si particulier est l'occasion de saisir de nouvelles opportunités d'investissement, et ce à des taux relatifs. Il permet également de se recentrer autour des fondamentaux de l'immobilier : la qualité des bâtiments, de l'emplacement et une situation locative pérenne.

Toutes les typologies d'actifs sont concernées par ce ralentissement et, malgré une performance en recul, le bureau concentre plus de la moitié du volume global investi en immobilier d'entreprises en France en 2023.

S'agissant du marché locatif francilien, avec près de 484 400 m<sup>2</sup> de bureaux placés au 3ème trimestre, la demande placée s'élève au total à 1 351 600 m<sup>2</sup> depuis le début de l'année, soit une baisse de -12% par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2022. Avec 4 633 000 m<sup>2</sup> disponibles, l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France affiche a contrario un niveau supérieur de +13% par rapport à celui d'il y a un an.

Afin de répondre aux nouveaux modes d'organisation du travail, les entreprises cherchent à améliorer leur empreinte immobilière et les prises de décisions sont plus longues. La localisation, l'accessibilité et la qualité environnementale des immeubles sont plus que jamais au cœur des stratégies des utilisateurs et, par voie de conséquence, le marché locatif est de plus en plus segmenté.

Si l'attractivité de certains secteurs périphériques s'est quelque peu essouffée, les utilisateurs montrent toujours un grand intérêt pour les emplacements plus établis.

A titre d'exemple, Paris affiche un taux de vacance de 3,5% selon JLL. Une tension qui tire les loyers vers le haut avec un prime à 960 €/m<sup>2</sup> et des valeurs maximales qui atteignent 1000 €/m<sup>2</sup>. Enfin, l'inflation poursuit son rôle de soutien des niveaux de loyers. Au 2ème trimestre 2023, l'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires) a augmenté de +6,51% par rapport au 2ème trimestre 2022.

Sources (pour les données chiffrées) : Immostat, INSEE, JLL

## Commentaire de gestion

- Asset Management et gestion immobilière

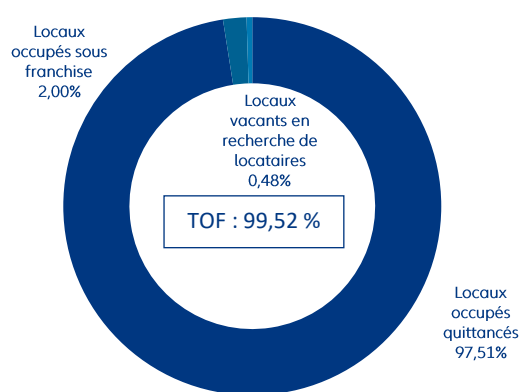
Le travail d'asset management réalisé sur le portefeuille a permis de commercialiser la quasi-intégralité des surfaces disponibles, avec un TOF atteignant 99.52% à l'échelle de la SCI depuis début de l'année. A date, seuls 283 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble de Montigny Le Bretonneux restent encore vacants et font l'objet de visites par plusieurs prospects.

- Acquisitions et Cessions

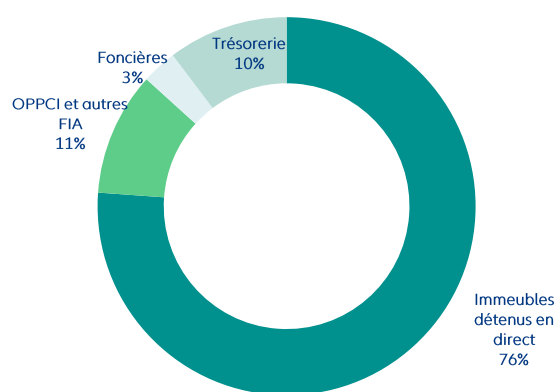
L'ajustement des valeurs constaté sur le marché génère de nouvelles opportunités d'investissement, à des taux de rendement qui seraient relatifs. Néanmoins, à ce jour, le niveau actuel de collecte sur le fonds ne permet pas d'envisager de nouvelles acquisitions.

Dans le but de préserver une poche de trésorerie minimum de 5% conformément à la stratégie du fonds, Allianz Immovalor a procédé à l'arbitrage des actifs les plus liquides du fonds., Allianz Value Pierre a ainsi cédé ses positions OPCVM et les parts détenues dans l'OPPCI Epopée Immo Rendement I.

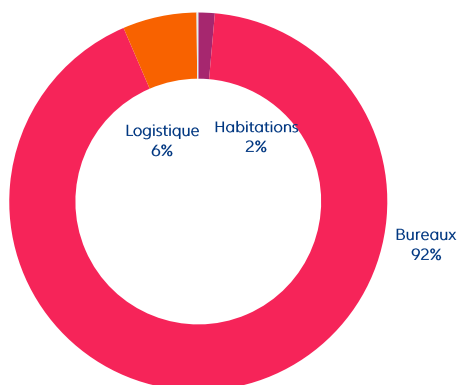
### Taux d'occupation financier



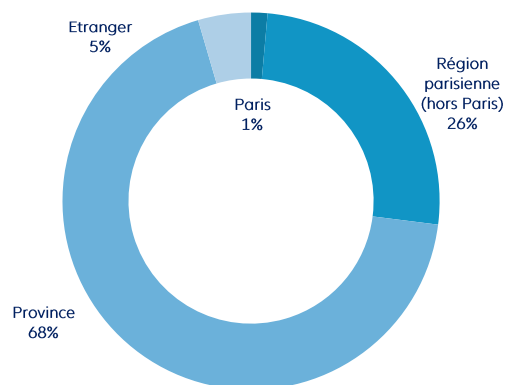
### Composition de l'actif de la SCI



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



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



## Allocation cible

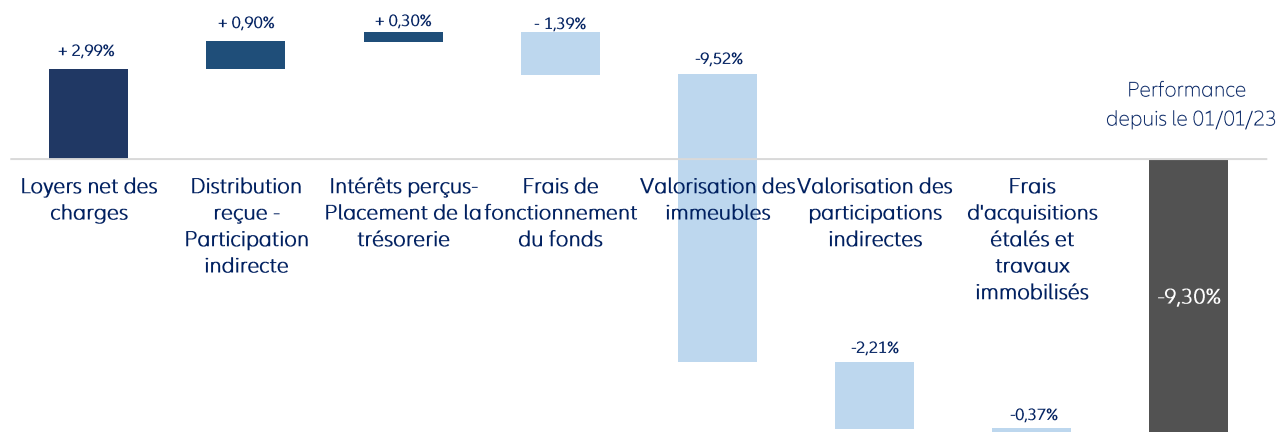
La stratégie d'investissement de la SCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- 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.

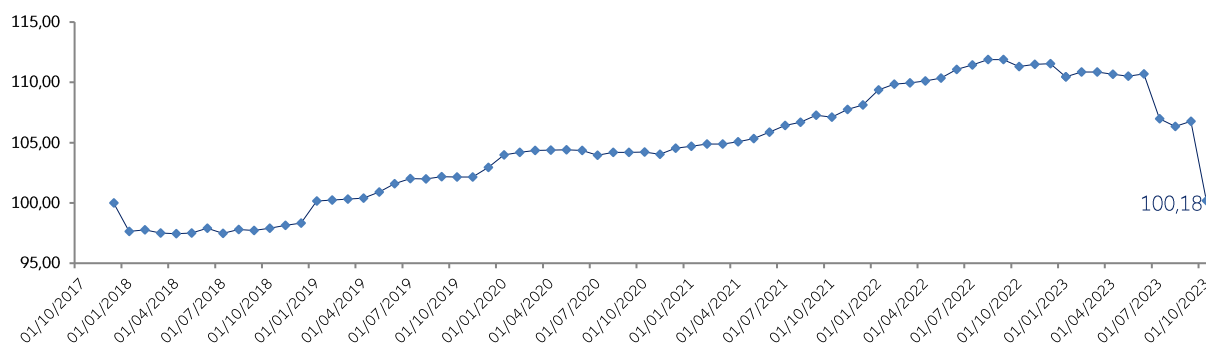
Les actifs immobiliers représenteront au minimum 70% de l'actif de la Société avec une cible à 90%.

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

## Décomposition de la performance au 30/09/2023 (coupon réinvesti)



## 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.

## Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
2, rue des Erables_Limonest (69)	7 348 m <sup>2</sup>	Juillet 2019	Bureaux
5-9 boulevard du Général de Gaulle _ Montrouge (92)	4 948 m <sup>2</sup>	Décembre 2017	Bureaux
965 avenue Roumanille_ Biot (06)	5 000 m <sup>2</sup>	Juin 2021	Bureaux
70 avenue Halley _ Villeneuve d'Ascq (59)	5 881 m <sup>2</sup>	Septembre 2018	Bureaux
23 place de Wicklow _Montigny-le Bretonneux (78)	7 725 m <sup>2</sup> *	Décembre 2021	Bureaux

\* L'actif est détenu à hauteur de 50% ; la surface de 7 725 m<sup>2</sup> correspond à la totalité de l'actif.