

Ecole Boulevard Raspail – Paris (14^{ème})

Données clés au 30/09/2023

Actif net réévalué	1 235 028 k€
Nombre de parts	2 150 377
Valeur liquidative	574,33 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/22	376,54 €/part
Valeur IFI – non-résident au 31/12/22	339,70 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	23
Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct	94,2%
Forme juridique	SCI à capital variable
Droit d'entrée non acquis à la SCI	5% HT maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle fixe	0,80% HT de l'actif net 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*

	Trimestre précédent	Depuis le 01/01/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	+0,51%	-0,69%	+24,97%
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.

Allianz Invest 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 3^{ème} 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 m² de bureaux placés au 3^{ème} trimestre, la demande placée s'élève au total à 1 351 600 m² 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 m² 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 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 €/m² et des valeurs maximales qui atteignent 1000 €/m². Enfin, l'inflation poursuit son rôle de soutien des niveaux de loyers. Au 2^{ème} trimestre 2023, l'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires) a augmenté de +6,51% par rapport au 2^{ème} trimestre 2022.

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

Commentaire de gestion

- Asset Management et gestion immobilière

Au cours du 3^{ème} trimestre 2023, il a été procédé à la signature de plusieurs baux commerciaux suite à la réalisation de travaux de valorisation : un nouveau concept de restauration s'installera au 27 boulevard des Italiens à Paris 2^{ème} arrondissement et un opticien haut de gamme prendra place au 126 rue de Rennes à Paris 6^{ème} arrondissement, le tout sur des périodes ferme longue. Un bail commercial a également été signé avec un locataire international de premier ordre, qui intégrera l'immeuble Le Signac à Gennevilliers sur une surface d'environ 900m². Ces futures arrivées viendront encore conforter le taux d'occupation financier qui s'établit à 94,2 % au 30 septembre 2023.

S'agissant des programmes de restructuration en cours au 69 bis rue de Vaugirard à Paris 6^{ème} arrondissement et 67 avenue André Morizet à Boulogne Billancourt, les projets suivent leur développement dans une optique de création de valeur et d'adaptation du patrimoine aux enjeux du confort utilisateur et du développement durable.

- Acquisitions et Cessions

Après avoir acquis deux immeubles de bureaux entièrement loués à deux sociétés CAC 40 à Lyon et à Saint Ouen en décembre 2023, la SCI Allianz Invest Pierre a procédé à trois nouvelles acquisitions ce trimestre :

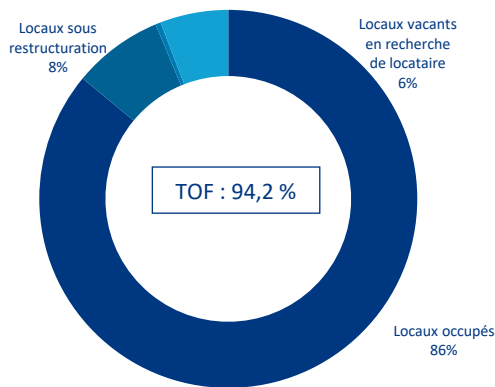
- Upsilon : acquisition d'un immeuble mixte bureaux et résidentiel neuf d'environ 2 900 m², situé au cœur du quartier Euatlantique à Bordeaux, à proximité immédiate de la gare Saint Jean. L'immeuble est intégralement loué à 5 locataires pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux d'environ 6 ans. L'approche bioclimatique dans la conception du bâtiment a permis d'atteindre un excellent niveau de performance énergétique, l'immeuble étant labelisé BREEAM Construction Very Good et affichant une étiquette DPE prévisionnelle B.
- Life : acquisition d'un immeuble de bureaux prime situé au cœur du quartier tertiaire de 13^{ème} arrondissement de Paris. Life offre des prestations conformes aux derniers standards de marché, avec des plateaux de bureaux flexibles et des espaces extérieurs avec jardins paysagers et terrasses accessibles. L'immeuble a obtenu le label BREEAM International New Construction et les certifications et labels HQE Tertiaires Neuf (Excellent), Effinergie+, WiredScore (Gold) et BREEAM in Use (Excellent). L'actif est entièrement loué au GROUPE VYV pour une durée ferme résiduelle de 7 années. L'acquisition de Life a été réalisée en indivision avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor.
- Raspail : acquisition des murs d'une école réhabilitée en 2014, situés au cœur du quartier étudiant de la rive gauche de Paris, dans le 14^{ème} arrondissement. L'immeuble est intégralement loué à un acteur de l'enseignement de premier plan, pour une période ferme résiduelle de plus de 6 ans.

Ces trois acquisitions illustrent la capacité d'Allianz Immovalor à saisir des opportunités dans un contexte d'ajustement de marché, afin de contribuer positivement à la performance de la SCI à long terme, en se positionnant sur des emplacements prime au cœur de secteurs très dynamiques, tout en poursuivant la diversification du portefeuille par la désensibilisation à la classe d'actif bureaux.

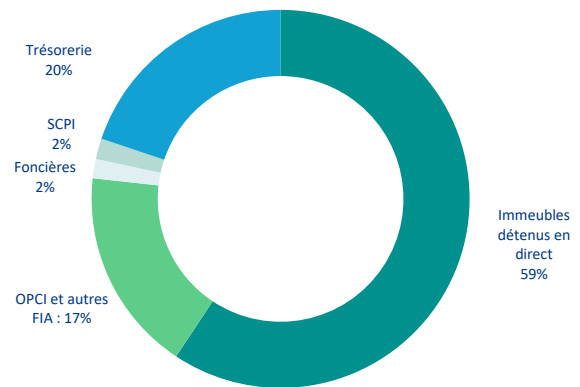
La SCI Allianz Invest Pierre a par ailleurs renforcé sa position dans l'OPPCI « Epopée Immo Rendement I » par un nouvel investissement de 10 m€.

Au cours du trimestre, la SCI a également procédé à la cession de l'ensemble des parts d'OPCVM qu'elle détenait, dans un contexte d'incertitude et de forte volatilité des marchés boursiers.

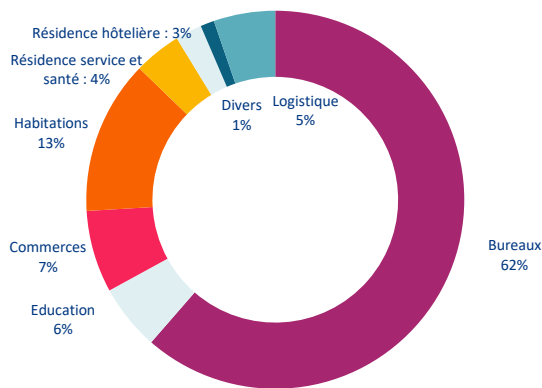
Taux d'occupation financier



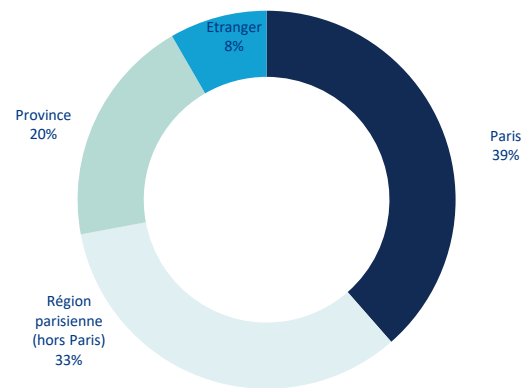
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

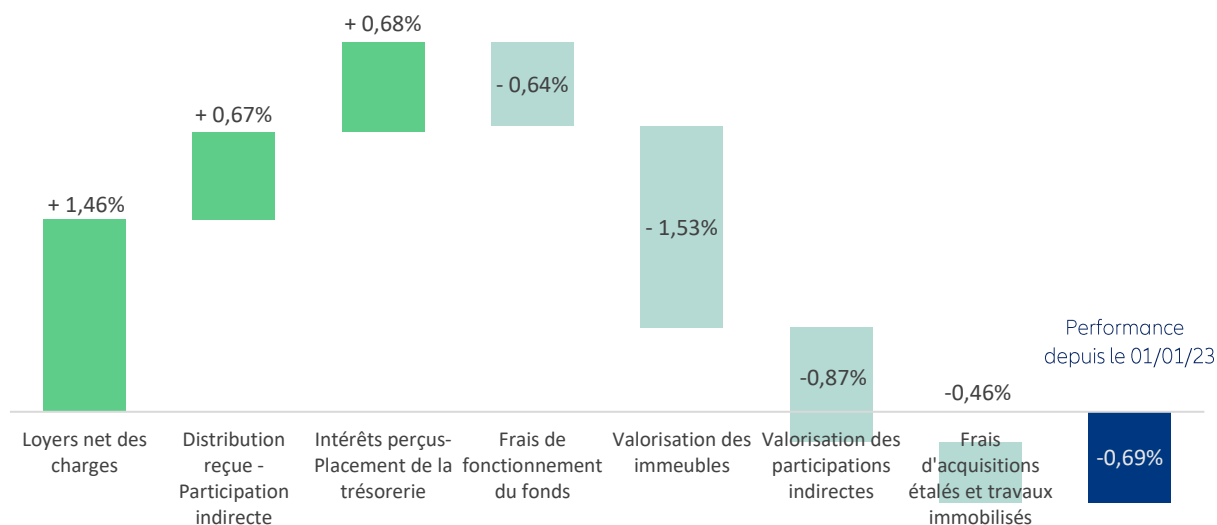


Allocation cible

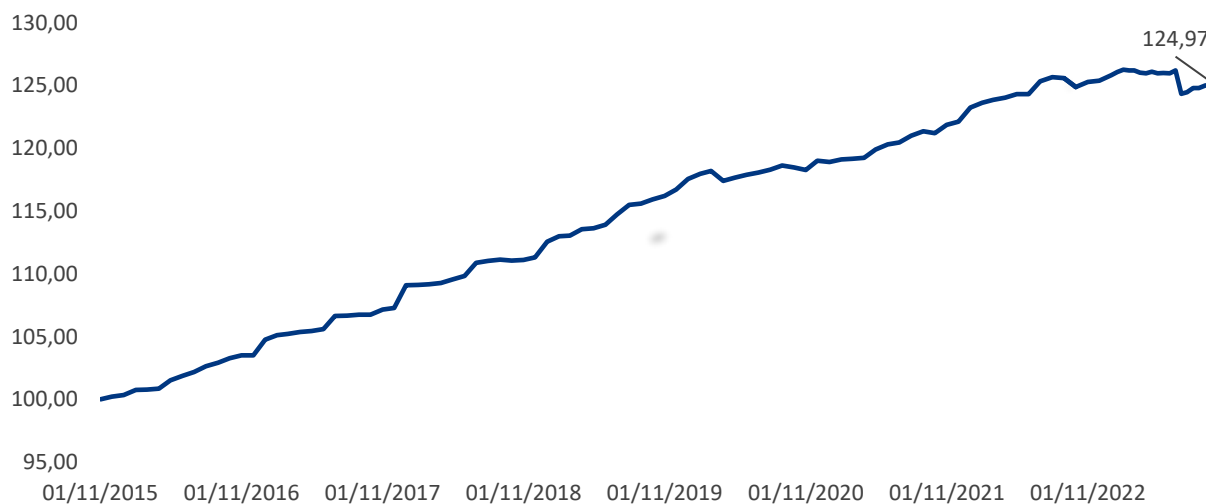
- Actifs immobiliers physiques : a minima 35% des actifs de la Société
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières. Ces actifs représenteront 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%.

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 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.

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface*	Acquisition	Secteur
Rue de Rennes - Paris (75006)	6 524 m ²	Décembre 2020	Mixte
Kappa Rue Paulin Talabot Gaudy - Saint Ouen sur seine (93)*	15 927 m ²	Décembre 2022	Bureaux
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m ²	Octobre 2012	Mixte
Life Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013)**	10 000 m ²	Août 2023	Bureaux
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m ²	Septembre 2023	Education

*Pour les actifs détenus en indivision, la surface concerne l'actif dans sa totalité

Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
FLE SICAV FIS	LFPI immobilier	Bureaux	4,0%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	3,1%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	2,5%
Healthcare Property fund Europe	BNP Paribas REIM	Diversifié	2,3%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	1,6%