



Limonest 2, rue des Erables

Données clés au 31/12/2023

Actif net réévalué	93 684 290 €
Nombre de parts	1 059 118 parts
Valeur liquidative	88,45 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/23	Non disponible
Valeur IFI – non-résident au 31/12/23	Non disponible
Nombre d'actifs immobiliers	10
Taux d'Occupation Financier (TOF)* 2023 immeubles détenus en direct	99,52%
Endettement (en % de l'actif brut)	27,78%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Droit d'entrée non acquis à la SCI	4% HT maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle fixe	1,5% HT de l'actif brut 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*

	Depuis le 30/09/2023	Depuis le 01/01/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-11,48%	-19,71%	-11,32%
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.

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

2023 s'achève avec un volume d'investissement de 11,6 milliards d'euros selon Immostat, en baisse de -57% par rapport à 2022. Au 4ème trimestre, le volume d'investissement a atteint 2,5 milliards d'euros, soit un recul de -61% par rapport à la même période l'an passé, reflétant une année marquée par la hausse des taux de financement et l'incertitude des investisseurs.

Il est toutefois à noter que les volumes investis au cours du 4ème trimestre sont en légère augmentation par rapport au trimestre précédent mettant un terme à plusieurs trimestres de baisse continue, signe d'un léger infléchissement.

Les récentes nouvelles d'un ralentissement de l'inflation et les perspectives de baisse des taux obligataires laissent entrevoir une meilleure visibilité sur les taux de rendement immobiliers et par voie de conséquence un marché plus dynamique en 2024

Près de 1 932 000 m² de bureaux ont été placés en 2023 sur le marché locatif francilien, dont 526 200 m² au cours du 3ème trimestre, soit une baisse de -17% par rapport à 2022. Dans le même temps, l'offre immédiate est 4 759 000 m² et a progressé de +10% par rapport à son niveau l'an passé.

Au cours de l'année, le marché locatif s'est surtout distingué par une rupture entre les marchés centraux les plus établis et certains secteurs secondaires auxquels la SCI Allianz Value Pierre est particulièrement exposée. Alors que le Quartier Central des Affaires parisien affiche un taux de vacance inférieur à 2,5%, les quartiers périphériques tels que la 1ère couronne ou Péri-Défense souffre d'un manque d'attractivité locative, entraînant les taux de vacance à la hausse à plus de 20%.

Cette tendance se traduit directement dans le niveau des valeurs locatives de marché qui, dans le meilleur des cas restent stables sur les secteurs périphériques les moins attractifs, alors qu'elles ont tendance à monter à Paris Intra Muros.

Sur le plan des valorisations le constat est similaire avec de nettes décotes appliquées par les experts immobiliers sur les secteurs périphériques et secondaires. Sur les secteurs périphériques les moins attractifs, les évolutions sont plutôt baissières et au mieux stables. Au contraire, à Paris, soutenus par la pénurie d'offre de bureaux et la tendance inflationniste, les loyers continuent de progresser avec des valeurs maximales à 1 070 € HT HC par m² par an selon CBRE. Une tendance qui peut s'élargir aux secteurs tertiaires les plus établis de Paris et à certaines communes de première couronne (Boulogne-Billancourt, Levallois, Neuilly-sur-Seine etc.) où de nouveaux loyers prime ont également été atteints.

Sources (pour les données chiffrées): Immostat, BNP Real Estate (via Business Immo), CBRE

Commentaire de gestion

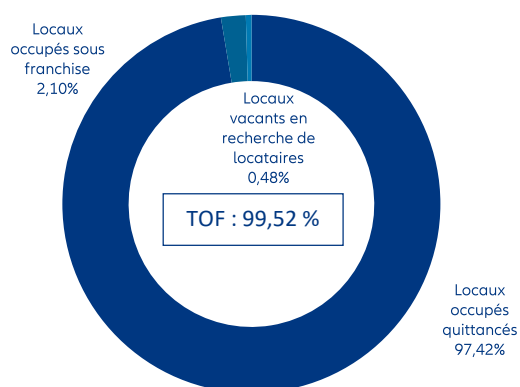
- Asset Management et gestion immobilière

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 m² au sein de l'immeuble de Montigny Le Bretonneux restent encore vacants et font l'objet de visites par plusieurs prospects.

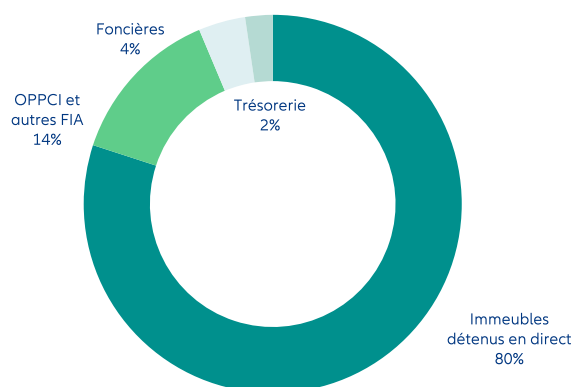
- Acquisitions et Cessions

La SCI a procédé à l'arbitrage de l'immeuble Aérosky au début du 4ème trimestre 2023. Cette cession a été effectuée auprès d'une autre SCI gérée par Allianz Immovalor.

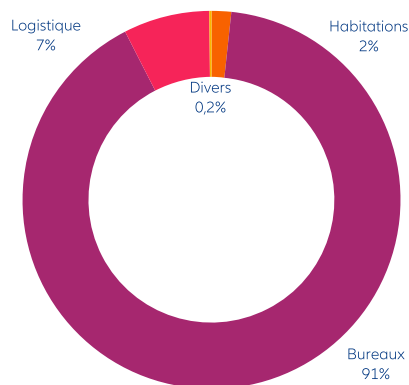
Taux d'occupation financier



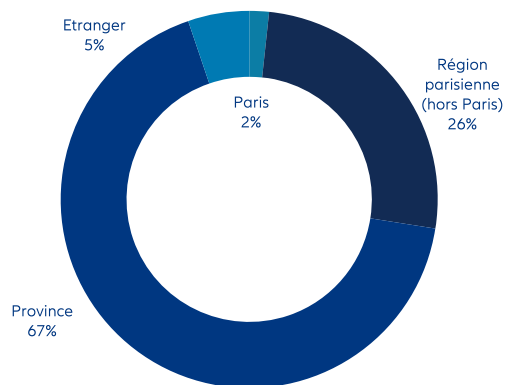
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



Allocation cible

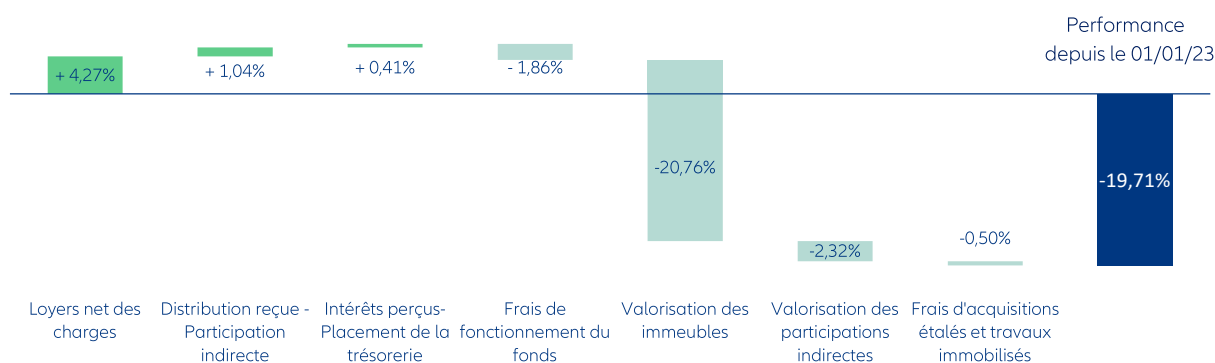
La stratégie d'investissement de la SCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- 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%.

Le financement bancaire représentera 50% maximum de l'actif immobilier physique sans dépasser 30% de l'actif brut de la SCI (avec une cible à 25%).

Décomposition de la performance au 31/12/2023 (coupon réinvesti)

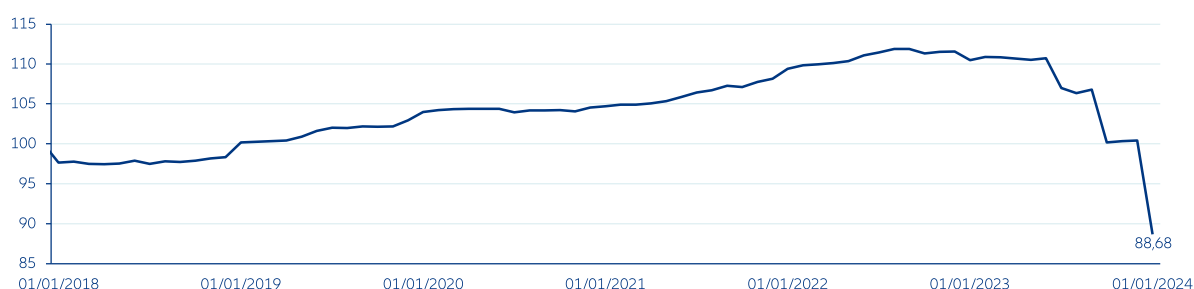


Malgré une hausse notable du rendement locatif courant des actifs avec une contribution de performance de 4,27%, la performance globale de la SCI Allianz Value Pierre sur l'année 2023 s'établit à -19.71%, impactée principalement par un recul de la valeur des actifs immobiliers détenus en direct.

La valorisation de la poche d'immobilier physique a ainsi relâché près de 21% en 2023, du fait de la décompression des taux de rendement des immeubles de +170 bps sur 12 mois. Cet effet n'a été que partiellement compensé par l'indexation des loyers et le travail d'asset management réalisé se traduisant par un maintien du TOF et une réduction du risque locatif.

Le retournement du marché immobilier est incontestable et touche l'ensemble de la classe d'actif, avec un effet nettement plus marqué sur les localisations non primes ou secondaires, auxquelles la SCI Allianz Value Pierre est particulièrement exposée du fait d'une stratégie Core + déployée en période de valorisation élevée.

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 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

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