



Ecole Boulevard Raspail – Paris (14<sup>ème</sup>)

### Données clés au 31/12/2023

<b>Actif net réévalué</b>	1 103 352 k€
<b>Nombre de parts</b>	1 995 224
<b>Valeur liquidative</b>	552,99 €/part
<b>Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/23</b>	Non disponible
<b>Valeur IFI – non-résident au 31/12/23</b>	Non disponible
<b>Nombre d'actifs immobiliers</b>	24
<b>Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct</b>	94,5%
<b>Forme juridique</b>	SC à capital variable déclarée en autre FIA
<b>Droit d'entrée non acquis à la SC</b>	5% HT maximum
<b>Commission de rachat</b>	Néant
<b>Commission de gestion annuelle fixe</b>	0,80% HT de l'actif net 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\*

	Depuis le 30/09/2023	Depuis le 01/01/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-3,72%	-4,38%	+20,32%
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 hors droits 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 à 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 SC 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 4<sup>ème</sup> 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 4<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en 2023 sur le marché locatif francilien, dont 526 200 m<sup>2</sup> au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit une baisse de -17% par rapport à 2022. Dans le même temps, l'offre immédiate est 4 759 000 m<sup>2</sup> 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 très attractifs et dynamiques et les secteurs secondaires. Alors que la 1<sup>ère</sup> couronne Nord ou encore le secteur Péri-Défense affichent un taux de vacance supérieur à 20%, celui-ci est inférieur à 2,5% dans le Quartier Central des Affaires parisien, soit en dessous du seuil de pénurie.

Ces éléments entraînent une disparité entre les évolutions de valeurs locatives selon les secteurs. Sur les secteurs périphériques les moins attractifs, les évolutions sont plutôt baissières et aux 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 m<sup>2</sup> 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

Allianz Invest Pierre a lancé la restructuration d'un immeuble de bureaux de 2 800 m<sup>2</sup>, situé aux 69bis rue de Vaugirard - 128 rue de Rennes, en plein cœur du 6<sup>ème</sup> arrondissement à Paris, à proximité immédiate du Bon Marché et du Jardin du Luxembourg. Anciennement occupé par l'Agence National pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'actif va faire l'objet d'un redéveloppement prime : prestations intérieures de grande qualité, création d'un rooftop, aménagement d'un atrium sous verrière ou encore d'espaces de bureaux en double-hauteur. Un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) d'une durée de 9 ans ferme a d'ores et déjà été signé avec un preneur de premier ordre, sécurisant la commercialisation de l'actif plus d'un an avant la livraison des travaux. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la stratégie de création de valeur identifiée dès l'acquisition de l'immeuble en décembre 2020.

- Acquisitions et Cessions

Après avoir acquis trois immeubles intégralement loués au cours du troisième trimestre 2023 : deux immeubles de bureaux neufs à Bordeaux (Upsilon) et Paris (Life), ainsi qu'une école à Paris (Raspail) ; la SC

Allianz Invest Pierre s'est récemment portée acquéreur d'un immeuble de bureaux de 9 000 m<sup>2</sup> en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) situé à Nantes : Aérosky.

- Aérosky : acquisition d'un immeuble de bureaux de nouvelle génération, pensé pour offrir le meilleur équilibre entre simplicité, convivialité et usage. Implanté au Nord-Est de Nantes dans le quartier Haluchère – Batignolles, à proximité immédiate du stade de la Beaujoire, cet immeuble neuf d'environ 9 000 m<sup>2</sup> intègre dans sa conception les meilleurs standards environnementaux et de durabilité. Il bénéficiera ainsi d'une certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Bâtiment durable et d'un label E+C- niveau E2C1. En ligne avec la réglementation thermique Règlementation Environnementale 2020, parfaitement divisible, et doté de plusieurs terrasses, cet ensemble immobilier offrira un environnement de travail de grande qualité. Cette acquisition a été effectuée auprès d'une autre SC gérée par Allianz Immovalor.

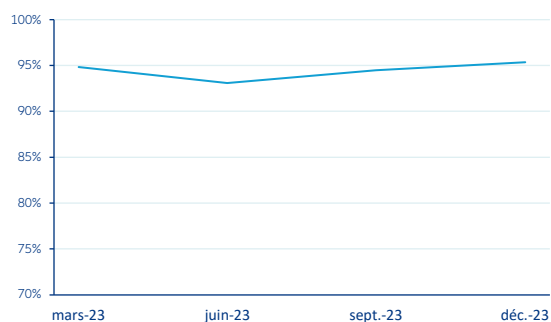
Ce sont donc 4 acquisitions d'immeubles en direct qui ont été réalisées par la SC Allianz Invest Pierre durant l'année 2023, dans un contexte d'ajustement de marché, dans le but de contribuer positivement à la performance de la SC à long terme.

Au cours du trimestre, la SC a par ailleurs procédé à l'arbitrage partiel de sa position dans l'OPCI Sofidy Pierre Europe.

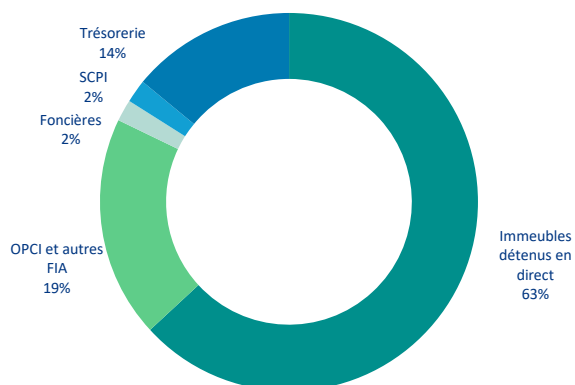


Quartier Haluchère – Nantes

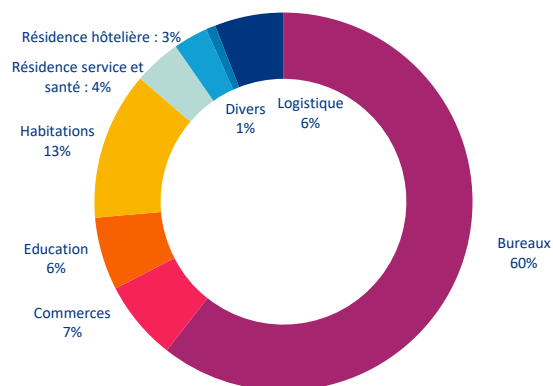
### Evolution du taux d'occupation financier



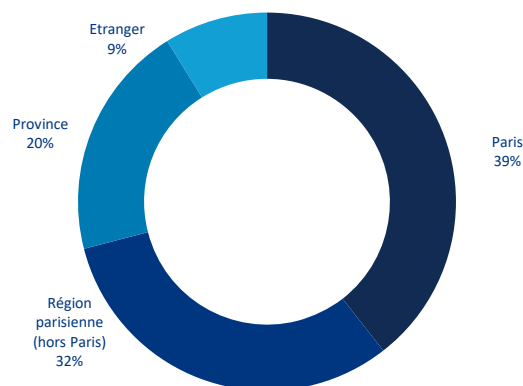
### Composition de l'actif de la SC



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



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

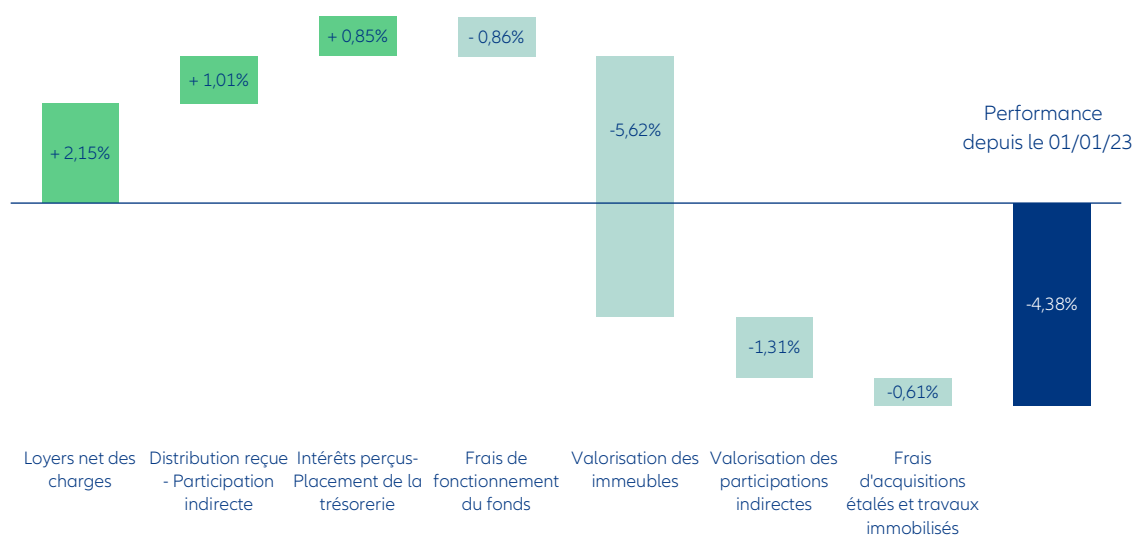


### Allocation cible

- 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 SC 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 31/12/2023 (coupon réinvesti)

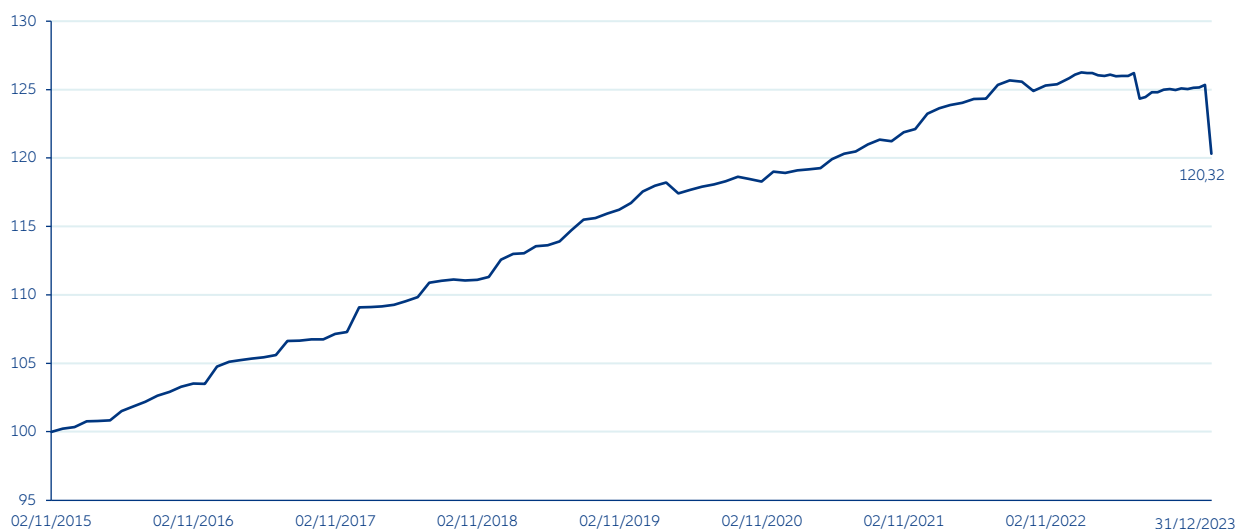


L'ajustement des valorisations immobilières suite à la hausse brutale des taux directeurs constatée en 2023, a entraîné des baisses de valeurs liquidatives pour les sociétés civiles distribuées en unités de comptes. Dans ce contexte et malgré une performance négative sur l'année 2023, la SC Allianz Invest Pierre a fait preuve de résilience.

Cette relative résilience s'explique notamment par la stratégie d'investissement et de gestion retenue par Allianz Immovalor pour la SC Allianz Invest Pierre et notamment :

- Une stratégie d'investissement privilégiant la détention d'actifs immobiliers en direct par rapport aux prises de participations ou investissements « indirects »
- L'absence de risque lié au financement grâce à un endettement nul sur la poche d'immobilier direct
- La hausse du Taux d'Occupation Financier (TOF), conséquence du travail quotidien d'asset et property management mené par Allianz Immovalor à l'échelle de chaque immeuble

### 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 SC 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	Poids
Rue de Rennes - Paris (75006)	6 524 m <sup>2</sup>	Décembre 2020	Mixte	8,5%
Life Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013) *	10 000 m <sup>2</sup>	Août 2023	Bureaux	5,6%
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m <sup>2</sup>	Septembre 2023	Education	5,3%
Kappa Rue Paulin Talabot Gaudy - Saint Ouen sur seine (93) *	15 927 m <sup>2</sup>	Décembre 2022	Bureaux	5,3%
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m <sup>2</sup>	Octobre 2012	Mixte	5,2%

\*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	4,5%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	3,3%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	2,8%
Healthcare Property fund Europe	BNP Paribas REIM	Santé	2,5%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	1,8%