



Immeuble Life rue Jeanne d'Arc – Paris (13^{ème})

Données clés au 30/09/2024

Actif net réévalué	980 008 631 €
Nombre de parts	1 830 443
Valeur liquidative	535,39 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/24	428,49 €/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/24	397,44 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	22
Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct	95,9%
Forme juridique	SC à capital variable déclarée en autre FIA
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*

	Depuis le 30/06/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	+0,56%	-3,18%	+16,49%
Historique	2021	2022	2023
Valeur liquidative	+3,63%	+2,11%	-4,38%

* 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

La SC Allianz Invest Pierre vise à capter la performance des marchés immobiliers par l'acquisition d'immeubles tertiaires en France, à Paris et dans les principales métropoles françaises.

L'inflation enregistrée depuis le milieu de l'année 2021 a poussé les banques centrales à remonter leur taux directeurs (jusqu'à 4.50% en septembre 2023 pour la BCE). Ce nouveau contexte a impacté l'ensemble des classes d'actifs financières, y compris l'immobilier. L'atterrissage de l'inflation ainsi que les baisses de taux opérées par les banques centrales permettent néanmoins d'envisager un atterrissage des valeurs des actifs immobiliers.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor a réagi rapidement en concentrant ses investissements sur le segment des actifs Core, localisés dans Paris ou au cœur des principales métropoles françaises qui, après reconstitution de la prime de risque, proposent un couple rendement risque attractif et un taux d'investissement relatif par rapport à l'inertie locative de la SCI.

Les dernières acquisitions de la SC Allianz Invest Pierre matérialisent cette stratégie et ont contribué à soutenir la performance du fonds, en recul de seulement -5,47% en cumulé depuis le début de la crise, signe d'une relative résilience face à l'ampleur du mouvement de marché.

Toute collecte nette significative permettra de saisir de nouvelles opportunités d'investissement, dans un marché favorable à l'investissement, qui permettront de générer une performance financière sur le long terme.

Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2024 confirme le ralentissement global du marché de l'investissement immobilier (baisse de -28% entre le S1 2024 et le S1 2023), avec des flux orientés quasi exclusivement vers les immeubles de bureaux les plus qualitatifs en termes d'emplacement et les actifs dits de diversification : éducation, hôtellerie, logistique... Sur le plan géographique, ce sont les marchés de Paris et des principales métropoles de régions qui captent la quasi-totalité des flux d'investissement, portés par leur relative résilience en période de crise.

L'atterrissage des valorisations s'est également poursuivi au premier semestre, dans un contexte de reconstitution de la prime de risque immobilière. La campagne d'expertises menée au 30 septembre fait néanmoins état d'une stabilisation des valeurs sur la quasi-totalité du patrimoine de la SC Allianz Invest Pierre, qui se traduit par une performance positive du fonds ce trimestre, grâce à la contribution du rendement courant des immeubles.

Sur le plan locatif, on observe une baisse globale des volumes placés, qui cache en réalité une segmentation très forte du marché. D'une part, les immeubles neufs ou rénovés situés dans Paris ou au cœur des principales métropoles gagnent en attractivité, avec des phénomènes de pénurie d'offre, et d'autre part, les immeubles de seconde main de marchés secondaires, dont l'attractivité locative tend à diminuer significativement.

La situation du marché reflète un momentum favorable à l'investissement, et tout particulièrement pour les acteurs disposant de liquidités, en faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Invest Pierre. A l'instar des derniers investissements réalisés, saisir ces opportunités permettrait de contribuer positivement à la performance du fonds à court et long terme.

Commentaire de gestion

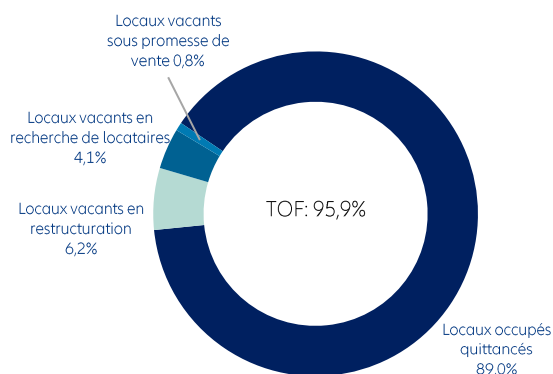
Confirmant la tendance du premier semestre, la performance de la SC Allianz Invest Pierre s'élève à -3.18% au 30 septembre 2024, soit une hausse de +0.56% par rapport à la mi-année. Si la remontée des taux directeurs par les banques centrales pour lutter contre l'inflation a impacté à la baisse la valorisation des actifs immobiliers, la SC a fait preuve de résilience du fait des fondamentaux solides du patrimoine acquis récemment (Upsilon, Raspail et Life en 2023/2024) et du travail d'Asset Management réalisé, essentiel à la performance. La récente baisse des taux, opérée par la banque centrale européenne, est par ailleurs un signe positif pour l'atterrissage de la valorisation du patrimoine immobilier.

La contribution du rendement courant à la performance est en hausse ce trimestre, grâce au travail d'Asset Management permettant de maintenir d'un TOF élevé. Les équipes d'Allianz Immovalor demeurent pleinement mobilisées pour le maintien d'un TOF élevé à l'échelle du portefeuille, dans le but de pérenniser la perception des loyers à long terme.

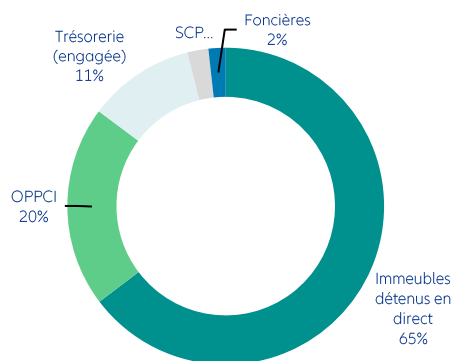
Afin de profiter du momentum de marché et poursuivre la diversification du patrimoine de la SC Allianz Invest Pierre, Allianz Immovalor a noué un partenariat stratégique avec Swiss Life Asset Management France pour la création d'un fonds d'investissement dédié à la logistique urbaine. Une première acquisition a été réalisée. Elle porte sur un immeuble de logistique urbaine situé à proximité de Bordeaux et entièrement loué à un locataire de qualité pour une durée de 9 ans.

Allianz Immovalor poursuit par ailleurs une stratégie de pérennisation de la performance du fonds, en procédant à l'arbitrage d'immeubles dont les perspectives de valorisation ne sont plus en ligne avec les ambitions de AIP. A ce titre, un ensemble immobilier situé rue du Colisée à Paris a été cédé un véhicule détenu par le groupe Allianz.

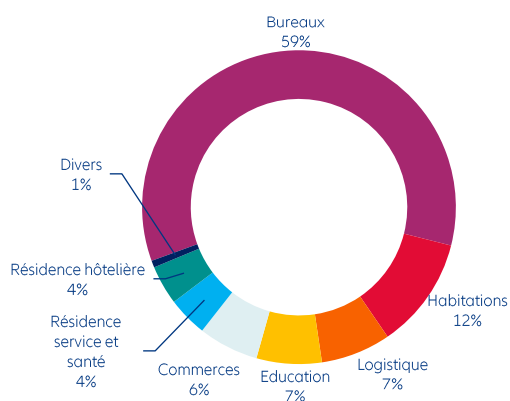
Taux d'occupation financier



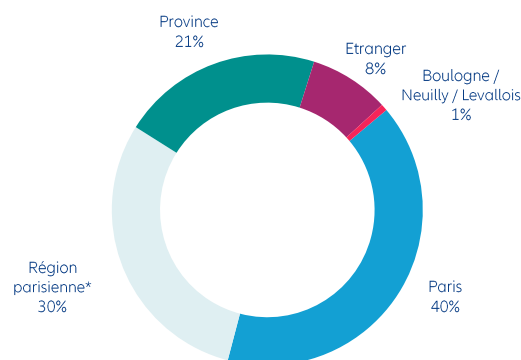
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

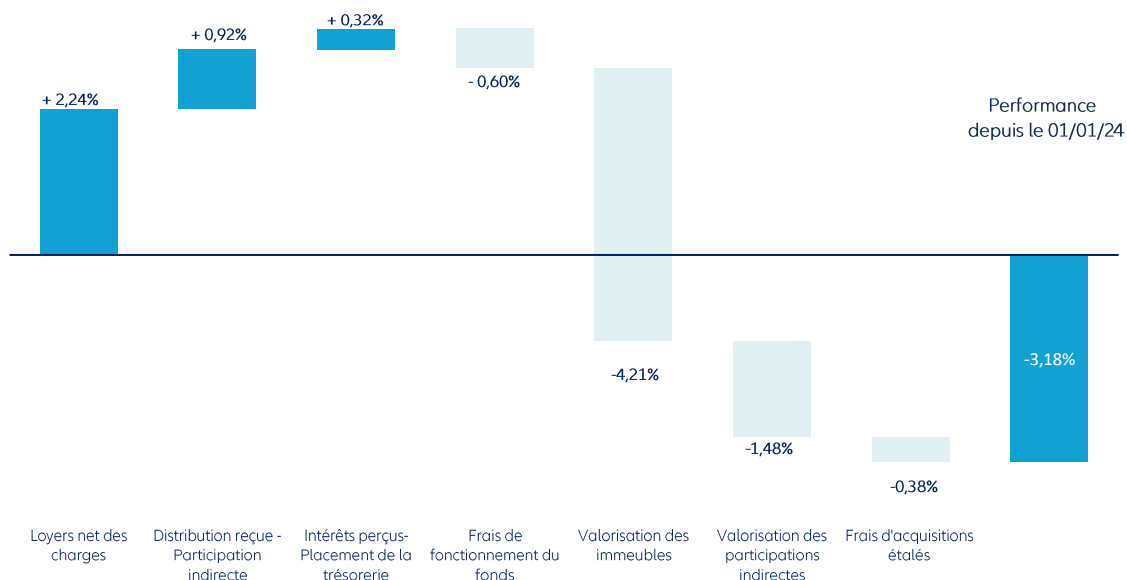


Allocation cible

- 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.

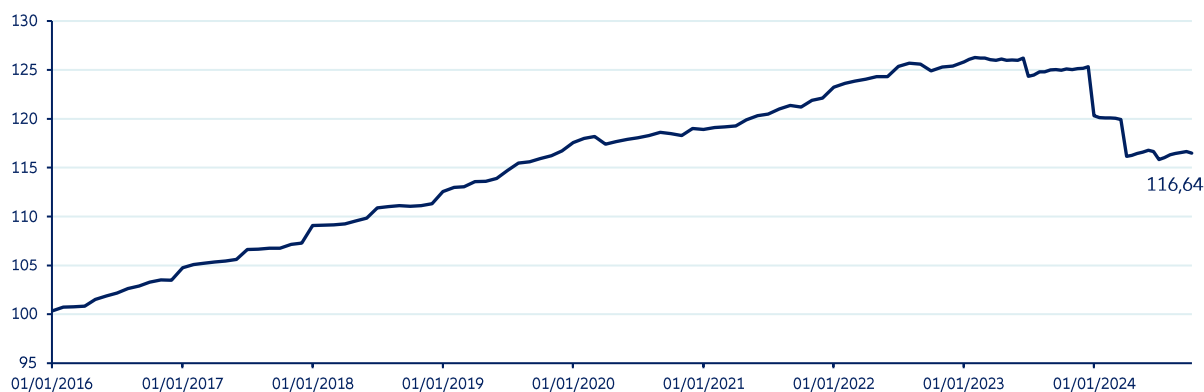
Les actifs immobiliers représenteront au minimum 70% de l'actif de la Société avec une cible à 90%. La SC peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30% de l'actif net avec une cible à 20%.

Décomposition de la performance au 30/09/2024



La performance de la SC Allianz Invest Pierre atteint -3,18% depuis le début de l'exercice 2024, soit une hausse de +0,56% sur le 3^{ème} trimestre. Le rendement courant contribue à la performance pour +2,88%, il est constitué par les loyers nets des immeubles +2,24%, le dividende des participations financières pour +0,92%, la rémunération de la trésorerie et des contrats à terme pour +0,32% et les frais de fonctionnement du fond pour -0,60%. L'ajustement des valeurs des immeubles, des participations financières et l'étalement des frais d'acquisitions pénalisent, quant-à-eux, la performance pour -6,06% depuis le début de l'année.

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



Depuis le lancement de sa commercialisation en 2015, la performance globale de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à +16,64%.

Depuis le début de la crise (Q4 2021 à aujourd'hui), le recul de la performance est limité à -5,47%. La SC a fait preuve d'une relative résilience qui s'explique par (i) la qualité du patrimoine de la SC ayant fait preuve de résilience face à la baisse des valorisations et (ii) le rendement courant du portefeuille, socle de performance de la SC, permis notamment grâce au travail d'Asset Management. Les récents investissements ont également permis de générer de la performance immédiate pour la SC, tirant profit du momentum de marché. La performance négative de la SC sur la période est à mettre en perspective avec celle de supports comparables en termes de taille et de stratégie, dont la performance moyenne sur la période s'établit à -16,10%.

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. **La durée d'investissement recommandée pour ce produit est de 8 ans.**

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface*	Acquisition	Secteur	Poids
Rue de Rennes - Paris (75006)	6 524 m ²	Décembre 2020	Mixte	10,5%
Life Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013)*	10 000 m ²	Août 2023	Bureaux	6,3%
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m ²	Septembre 2023	Education	6,0%
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m ²	Octobre 2012	Mixte	5,7%
Kappa Rue Paulin Talabot Gaudy - Saint Ouen sur seine (93)*	15 927 m ²	Décembre 2022	Bureaux	5,0%

*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	4,9%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	3,6%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	3,1%
Healthcare Property fund Europe	BNP Paribas REIM	Santé	2,6%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	1,8%