

Rue de Rennes, Paris (6^{ème})

Données clés au 31/03/2025

Actif net réévalué	1 028 777 739 €
Nombre de parts	1 934 832
Valeur liquidative (Part A et I)	531,73 €/part
Valeur liquidative (Part G)	530,67 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/25	434,52 €/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/25	404,13 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	28
Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct	92,9%
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 brut
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 01/01/2025	Depuis l'origine**
Valeur liquidative (Part A et I)		+0,99%	+15,70%
Valeur Liquidative (Part G)		+0,79%	+15,47%
Historique	2022	2023	2024
Valeur liquidative	+2,11%	-4,38%	-4,79%

* 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 sont pas un indicateur fiable 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, entraînant des ajustements de valeur. L'atterrissage récent de l'inflation et les baisses de taux successives par les banques centrales qui s'en sont suivies permettent aujourd'hui d'envisager un nouveau cycle monétaire et d'acter l'atterrissage des valeurs des actifs immobiliers en portefeuille.

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, qui reste supérieure à celle de son benchmark en faisant preuve de résilience.

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

Le début d'année 2025 s'inscrit dans la continuité de la fin d'année 2024, marquée par la reprise d'une dynamique timide des marchés immobiliers en termes de volume investis, dans un contexte de forte incertitude.

Avec près de 3.9Mds€ investis au premier trimestre, le début d'année 2025 suit la dynamique amorcée en 2024, marquée par l'atterrissage des volumes investis en immobilier d'entreprise représentant près de 12 Mds€ (stable par rapport à 2023). Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale, qui s'établissait à environ 23 Mds€ par an au 31/12/2024.

Sur le plan locatif, la tendance est toujours à une recherche de centralité par les utilisateurs de bureaux : bien que la demande placée soit en recul en moyenne, les marchés centraux, autant à Paris qu'au cœur des principales métropoles régionales conservent leur attractivité ainsi que leur résilience. A titre d'exemple, le taux de vacance en Ile-de-France s'élève à 10,5%, contre 6,5% à Paris au 31 Mars 2025.

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.

Sources des données : BNP Real Estate, T1 2025

Commentaire de gestion

Après l'atterrissage des valeurs des actifs immobiliers de son portefeuille en 2024, la SC Allianz Invest Pierre affiche désormais une performance positive au 1^{er} trimestre 2025 (+0.99%), qui s'explique notamment par :

- La stabilisation des valeurs des actifs immobiliers du portefeuille au 31.12.2024
- Des fondamentaux solides et un travail d'Asset Management du quotidien, socle de la performance. A ce titre, la SC affiche un TOF élevé, qui s'est établi à 92,9% au 31 mars 2025 ;
- L'absorption de la SC Allianz Value Pierre au 1^{er} janvier 2025, source de diversification supplémentaire pour la SC Allianz Invest Pierre.

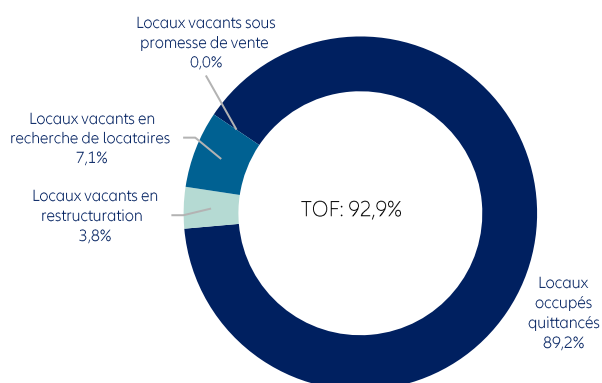
Ce trimestre a également été marqué par la livraison de l'immeuble de bureaux situé Rue de Rennes (Paris 6^{ème}), après une restructuration de plusieurs mois. L'immeuble restructuré a ainsi été mis à disposition d'un locataire (environ 2 500 m²) dans le cadre d'un Bail en Etat Futur d'Achèvement d'une durée de 10 ans fermes.

La performance positive de ce trimestre illustre la résilience dont fait preuve la SC Allianz Invest Pierre depuis le début la crise (T4 2021), et ce notamment par rapport à son benchmark. Depuis le début de la crise, la SC Allianz Invest Pierre affiche une performance de -6,12%, contre -16,29% pour son benchmark*, témoignant de la solidité des fondamentaux de la SC ainsi que du travail d'Asset Management réalisé.

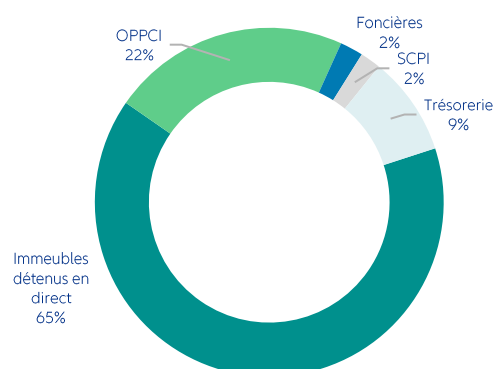
Afin de profiter du momentum de marché favorable et poursuivre la diversification de son patrimoine, la SC Allianz Invest Pierre s'est également positionnée sur l'acquisition de murs d'hôtels en France, dans le cadre d'un club deal mené par Swiss Life Asset Managers France en partenariat avec B&B Hotels Group, au travers d'une prise de participation à hauteur de 10,0m€ dans un OPPCI dédié.

Les équipes d'Allianz Immovalor restent pleinement mobilisées afin de saisir les opportunités d'investissement correspondant à la stratégie de la SC.

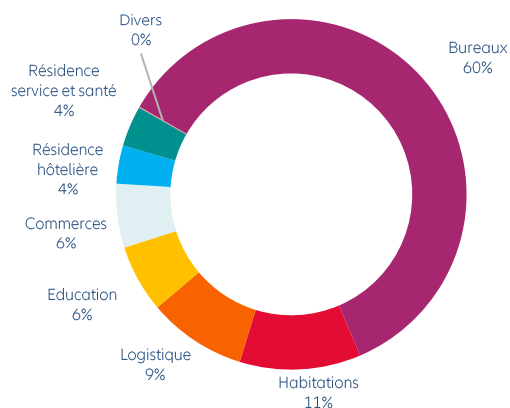
Taux d'occupation financier



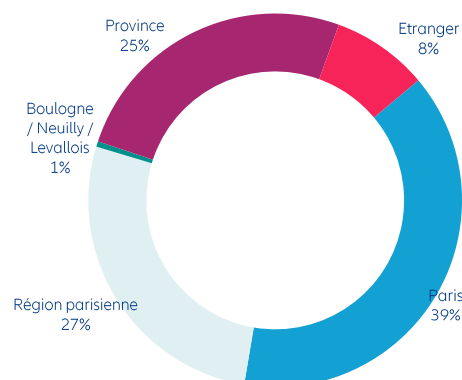
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



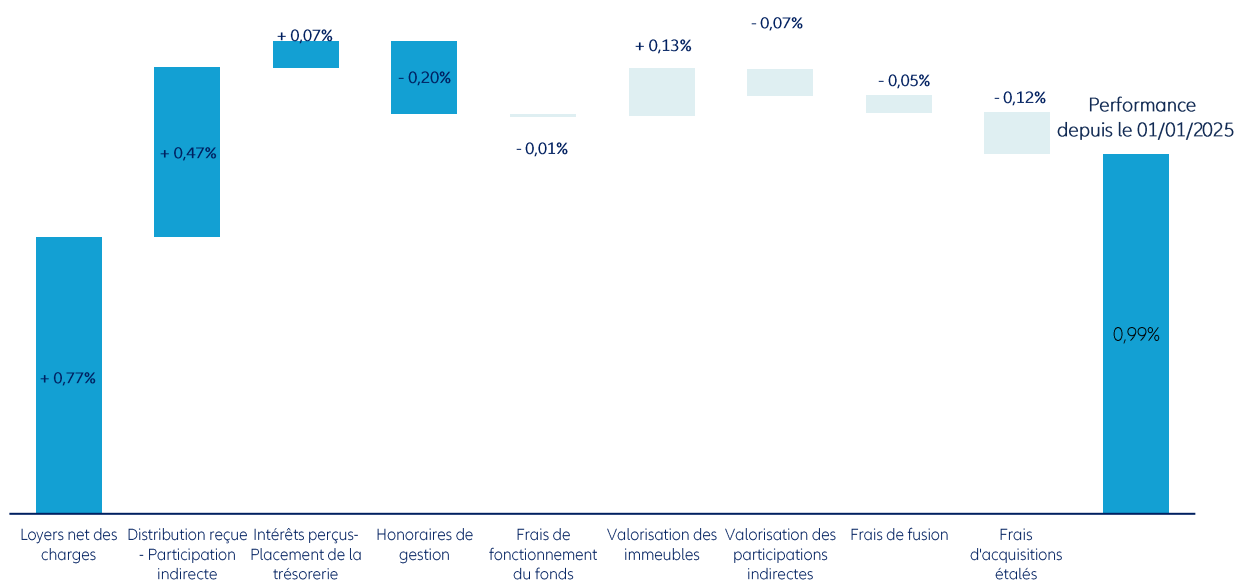
*Le benchmark de la SC Allianz Invest Pierre correspond aux UC comparables en termes de stratégie et de capitalisation (source : ASPIM).

Allocation cible

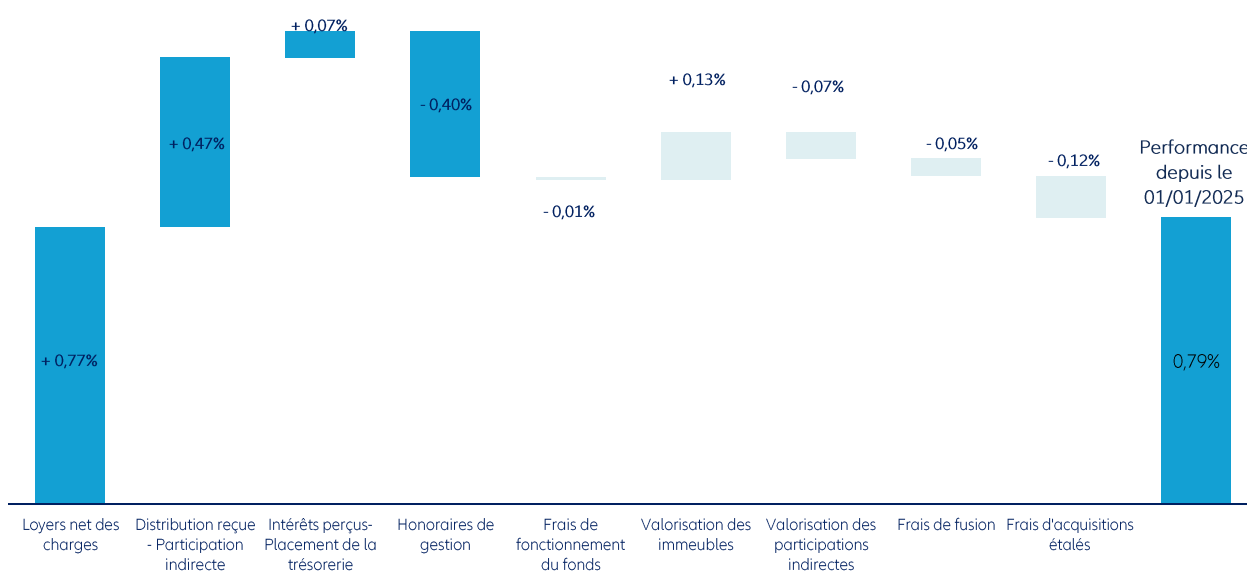
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières. Ces actifs représenteront au maximum 35% de l'actif de la Société.
 - Actifs immobiliers physiques : à minima 35% des actifs de la Société
 - Liquidité : la poche de liquidité représentera à minima 5% de l'Actif 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 31/03/2025

- Parts A et I :



- Part G :



La performance de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à +0,99% concernant les parts A et I et +0,79% pour la part G, sur le premier trimestre de l'exercice 2025.

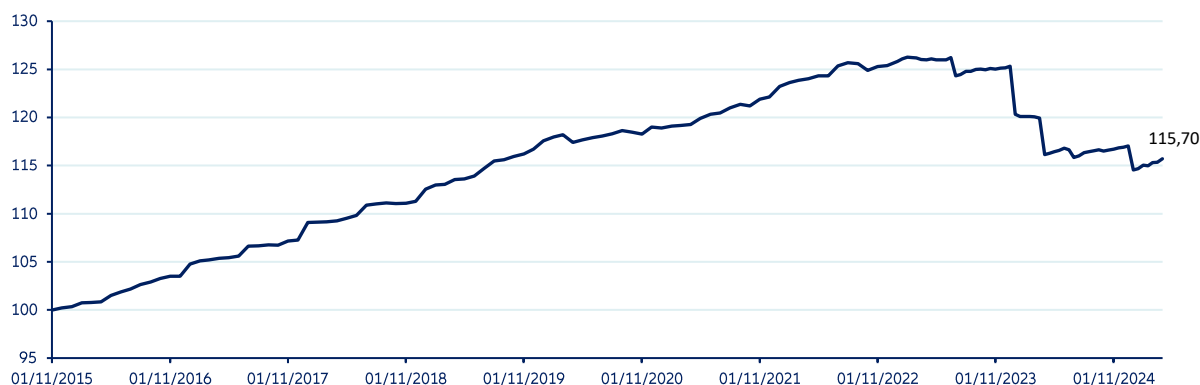
Le rendement courant contribue à la performance pour +1,11% sur la part A et I et pour +0,91% sur la part G. Il est constitué par les loyers nets des immeubles +0,77%, le dividende des participations financières pour +0,47%, la rémunération de la trésorerie et des contrats à terme pour +0,07%, les frais de fonctionnement du fonds pour -0,01% ainsi que les honoraires de gestion (-0,20% pour les parts A et I, et -0,40% pour la part G).

La valorisation des immeubles du portefeuille contribue à la performance de ce trimestre pour l'ensemble des parts (+0.13%).

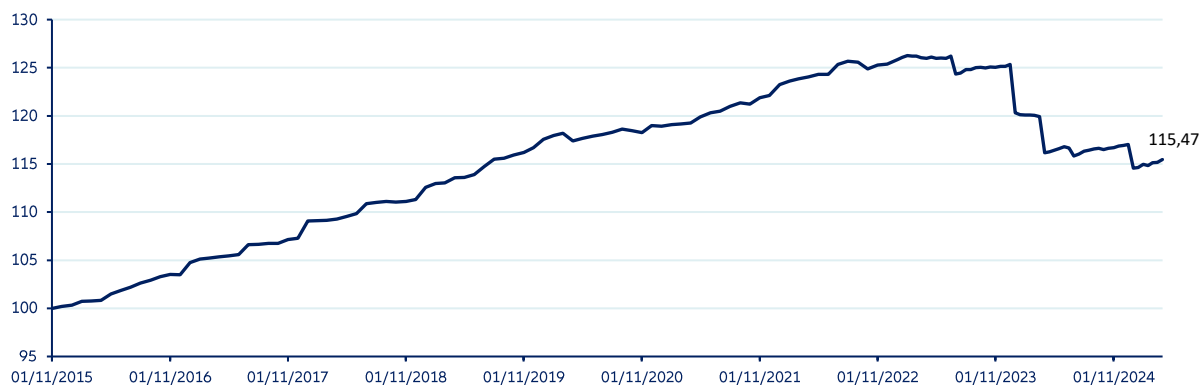
La valorisation des participations financières ainsi que l'étalement des frais d'acquisitions et les frais de fonctionnement pénalisent, quant à eux, la performance pour -0,24% depuis le début de l'année.

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

• Part A et I :



• Part G :



Depuis le lancement de sa commercialisation en 2015, la performance globale de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à +15,70% pour la part A et I et +15,47% pour la part G.

Depuis le début de la crise (T4 2021 à aujourd'hui), le recul de la performance est limité à -6,12% (part A et I). La SC a fait preuve d'une relative résilience par rapport à son benchmark (-16,29%) 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 -16,29%.

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	10,8%
Life Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013)*	10 000 m ²	Août 2023	Bureaux	6,0%
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m ²	Septembre 2023	Education	5,8%
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m ²	Octobre 2012	Mixte	5,5%
Kappa Rue Paulin Talabot Gaudy - Saint Ouen sur seine (93)*	15 927 m ²	Décembre 2022	Bureaux	4,8%

*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	4,7%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	4,0%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	2,9%
Healthcare Property fund Europe	BNP Paribas REIM	Santé	2,4%
Foncière INEA	INEA	Diversifié	1,5%