



Rue de Rennes, Paris (6^{ème})

Données clés au 30/06/2025

Actif net réévalué	746 791 k€
Nombre de parts	1 393 058
Valeur liquidative	536,08 €/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 31/03/2025	Depuis le 01/01/2025	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	0,82%	+1,82 %	+16,64%
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

Part A

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 financiers, 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

Dans la continuité du 1^{er} trimestre, la première moitié de l'année 2025 confirme la reprise timide d'une dynamique des marchés immobiliers en termes de volume investis, dans un contexte de forte incertitude géopolitiques et macroéconomiques.

Sur le plan de l'investissement, la première moitié de l'année 2025 confirme la dynamique du trimestre précédent, marquée par la hausse des volumes investis en immobilier d'entreprise (3,7Mds€ au 1^{er} semestre 2025 en île de France soit une hausse de 85% par rapport au 1^{er} semestre 2024

Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale qui s'établit à environ 5,5Mds€. Les volumes se concentrent sur les secteurs les plus prime qui retrouvent une forme de liquidité et dont les valeurs repartent à la hausse.

Sur le plan locatif, la demande placée est en recul en moyenne (-12% en île de France au 1^{er} semestre 2025 par rapport au 1^{er} semestre 2024), et seuls les marchés très centraux conservent une forme de résilience (-4% au 1^{er} semestre 2025 dans le quartier central des affaires de Paris). Les actifs situés hors de ces localisations primes rencontre plus de difficulté pour trouver preneur.

La situation du marché complexe présente 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'investissement de la SC Allianz Invest Pierre.

Sources des données : BNP Real Estate, Knight Frank, T1 2025

Commentaire de gestion

La SC Allianz Invest Pierre confirme la dynamique amorcée en ce début d'année en affichant au 30 juin 2025 une performance YTD de +1,82% pour la part A (avec une performance de +0,82 % par rapport au 31 mars 2025).

L'année 2025 marque et confirme le retour de la performance pour la SC, qui s'explique notamment par :

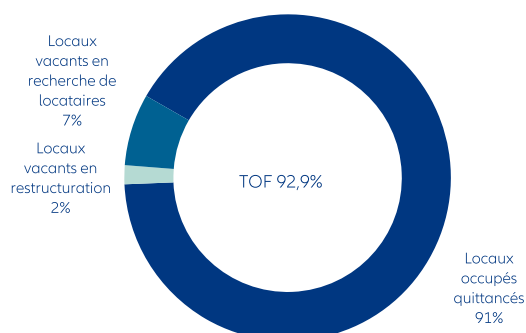
- i. La stabilisation des valeurs des actifs immobiliers du portefeuille après une phase d'atterrissage amorcée en fin d'année 2024 ;
- ii. Des fondamentaux solides et un travail d'Asset Management soutenu, socle de la performance. A ce titre, la SC affiche un TOF élevé, qui s'établit à 92,9% au 30 juin 2025 ;
- iii. L'absorption de la SCI Allianz Value Pierre au 1^{er} janvier 2025, source de diversification supplémentaire pour la SC Allianz Invest Pierre.

La performance positive affichée depuis le début de l'année témoigne de 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 cette date, la SC Allianz Invest Pierre affiche une performance de -5,35%, contre -16,29% pour son benchmark (au T1 2025) *, illustrant la solidité des fondamentaux dont bénéficie la SC ainsi que du travail d'Asset Management réalisé au quotidien.

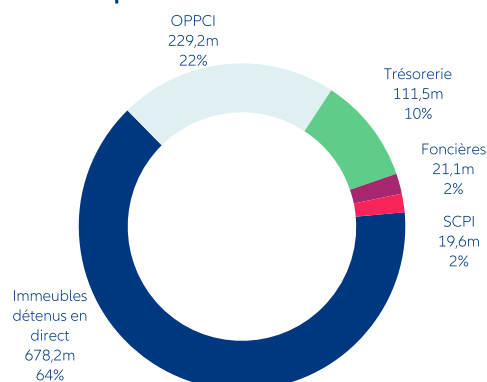
Afin de pérenniser cette performance, et dans l'environnement de marché actuel, la SC Allianz Invest Pierre suit par ailleurs une stratégie de cession de portefeuille visant à recentrer son portefeuille autour des actifs dont les perspectives de valorisations répondent encore pleinement aux ambitions de la SC.

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

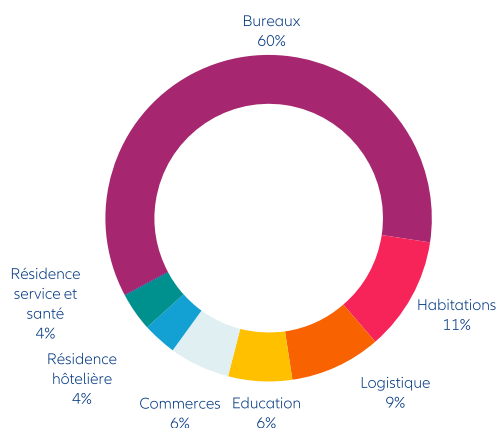
Taux d'occupation financier



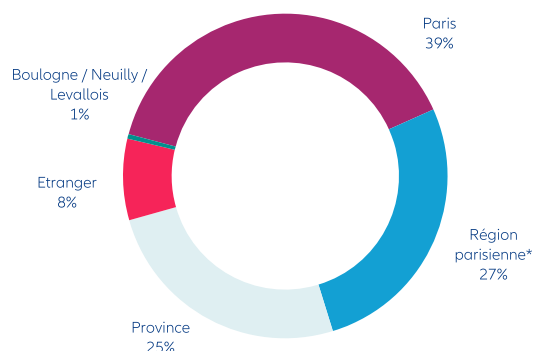
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

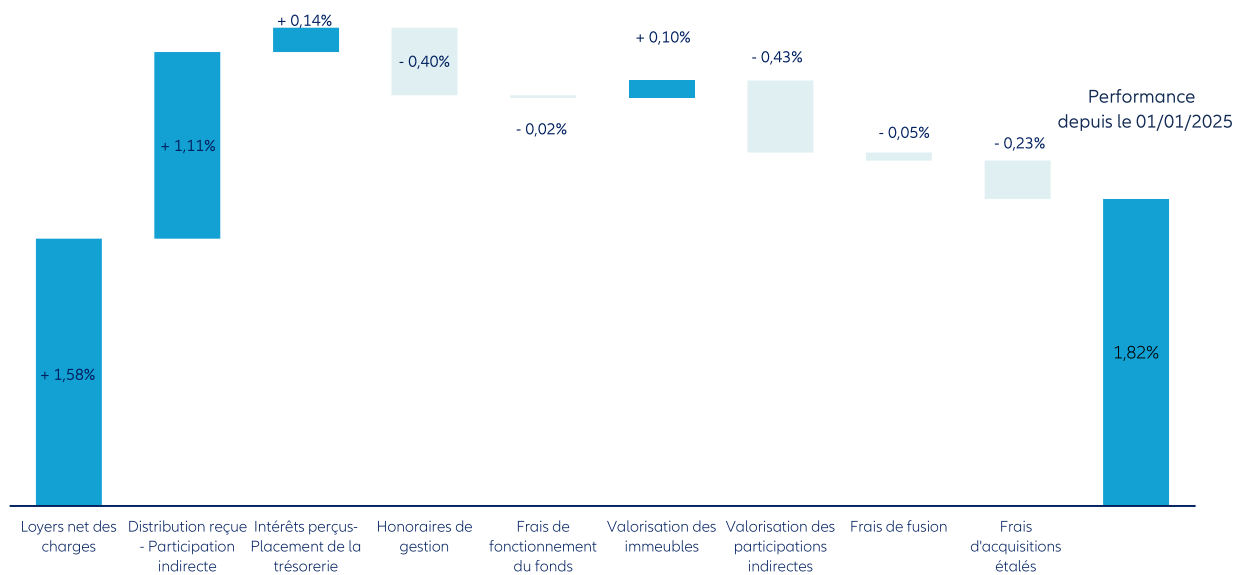


*Le benchmark de la SC Allianz Invest Pierre correspond aux UC comparables en termes de stratégie et de capitalisation (source : ASPIM, T1 2025).

Allocation cible

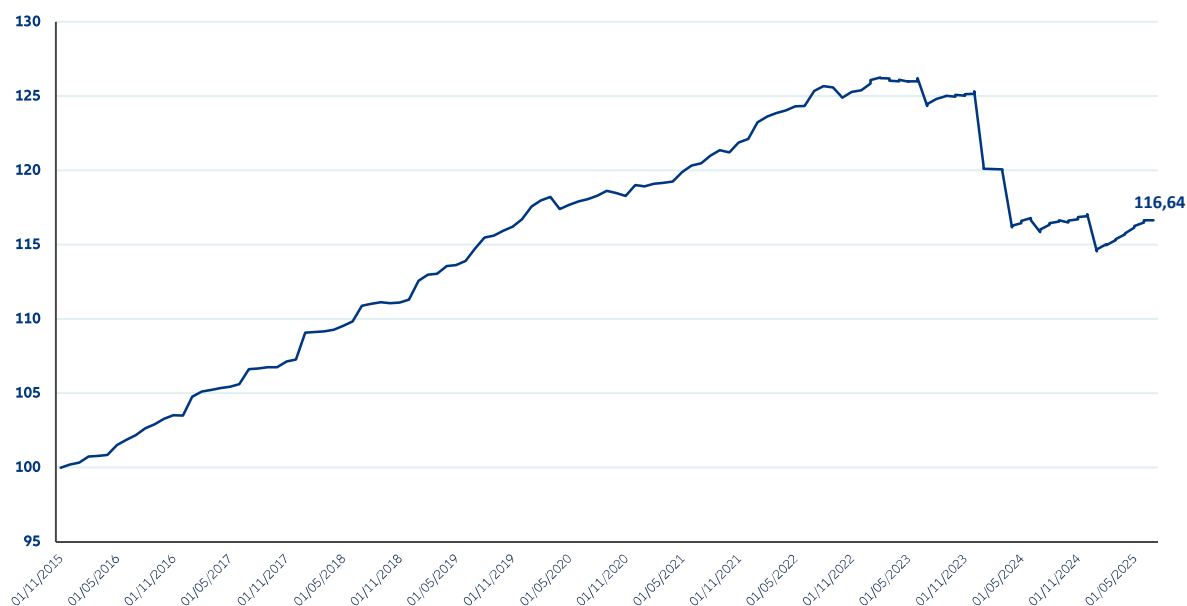
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières. Ces actifs représenteront au maximum 35% de l'actif de la Société.
 - Actifs immobiliers physiques : a 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 30/06/2025



La performance de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à +1,82% pour la part A sur le premier semestre de l'exercice 2025. La performance s'explique principalement par l'atterrissage des valeurs des actifs du portefeuille après avoir fait l'objet d'un ajustement durant la crise, contribuant à la performance pour +0,10%, complétée par le rendement courant des immeubles et des participations indirectes en patrimoine, contribuant à la performance pour +2,41% et qui continuent de générer des revenus pour les associés.

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% pour la part A

Depuis le début de la crise (T4 2021 à aujourd'hui), le recul de la performance est limité à -5,35% pour la part A. La SC a fait preuve d'une relative résilience par rapport à son benchmark (-16,29% au T1 2025) 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% (au T1 2025).

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	5,9%
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m ²	Septembre 2023	Education	5,7%
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	4,7%

*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	4,4%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	4,0%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	2,8%
Healthcare Property Fund Europe	BNP Paribas REIM	Santé	2,4%
Foncière INEA	INEA	Diversifié	1,9%