Allianz Invest Pierre

Part G

Rue de Rennes, Paris (6ème)

Données clés au 30/06/2026

Actif net réévalué	13,2m€
Nombre de parts	25 476
Valeur liquidative	520,27 €/part
Valeur IFI – résident au 01/01/2026	461,09 €/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/2026	432,03 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	27
Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct	86,09%
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/

Évolution de la valeur liquidative*

		Depuis le 01/01/2026	Depuis **l'origine****
Valeur liquidative		-1,69 %	+13,20%
Historique	2023	2024	2025
Valeur liquidative	-4,38%	-4,79%	0,52%

* 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.

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.

Depuis 2023, la performance de la SC est impactée négativement par les baisses de valeurs enregistrées sur les immeubles du fonds. Ces baisses de valeurs sont la résultante d'effets de marché en réaction à la remontée des taux directeurs notamment pendant l'épisode inflationniste de ces dernières années. Les valeurs ont également été impactées par des événements locatifs défavorables sur des actifs importants au regard de la taille de la SC.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor adopte une gestion prudente et sélective, en travaillant le portefeuille sur le plan de l'Asset Management avec un travail important portant sur les relocations et les renouvellements de baux. Plusieurs arbitrages sont également intervenus ces dernières années afin de satisfaire les demandes de retraits auxquelles fait face la SC.

L'absence de collecte nette positive ne permet pas d'investir afin de bénéficier du momentum de marché favorable aux acquéreurs.

Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2026 a été marquée par une très forte incertitude géopolitique qui s'est traduite par une forte volatilité sur les marchés. Dans ce contexte, près de 3 mds€ ont été investis en île de France sur le premier semestre en recul de 18% par rapport à l'année dernière.

Le changement de gouvernance à la tête de la banque centrale américaine ainsi que la remontée des taux directeurs par la banque centrale européenne poussent les investisseurs à l'attentisme. La remontée des taux d'emprunts de l'État français, désormais proche de 3.70% compresse la prime de risque que les investisseurs immobiliers pourraient percevoir. De ce fait, l'adéquation entre vendeur et acheteur est difficile à trouver et les opérations en cours font systématiquement l'objet de renégociation de prix.

La dégradation des conditions de marché se traduit également sur le plan locatif avec un recul de la demande placée qui se confirme avec un recul de -5% pour les bureaux en île de France.

Les emplacements de qualité restent recherchés par les preneurs ce qui se traduit par un maintien des loyers en moyenne au-dessus de 700 €/m² pour les immeubles de seconde main à Paris.

Dans cet environnement complexe, l'ensemble des équipes d'Allianz Immovalor restent mobilisées pour saisir les opportunités à l'investissement et poursuivre le travail d'Asset Management au plus proche des immeubles afin de créer de la valeur pour les investisseurs.

Source : Immostat.

Commentaire de gestion

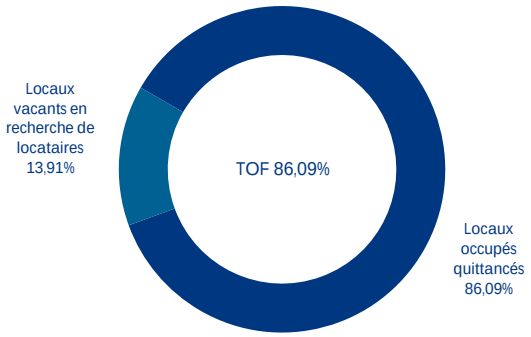
La performance de la SC Allianz Invest Pierre est impactée par l'évolution à la baisse de la valeur vénale des actifs immobiliers du fait de deux effets :

- Des événements locatifs défavorables sur plusieurs actifs venant directement impacter le rendement courant et la valeur de l'actif immobilier ;
- Un effet de marché défavorable qui se retranscrit dans les expertises fournies par les experts indépendants.

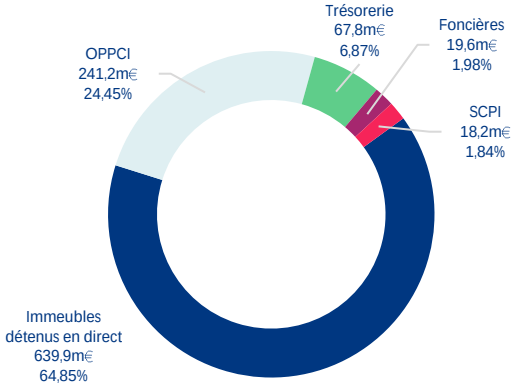
Le fonds enregistre donc une performance négative sur le premier semestre de l'année. L'absence de collecte nette et de capacité d'investissement empêchent la SC de saisir les opportunités d'investissement qui pourrait venir compenser les baisses de performance du patrimoine existant.

Nonobstant, le patrimoine en place est toujours contributeur au rendement courant de la SC Allianz Invest Pierre grâce aux loyers et aux dividendes qui sont perçus. Le travail d'Asset Management se poursuit avec 3 baux signés sur le patrimoine représentant un volume de 361 k€.

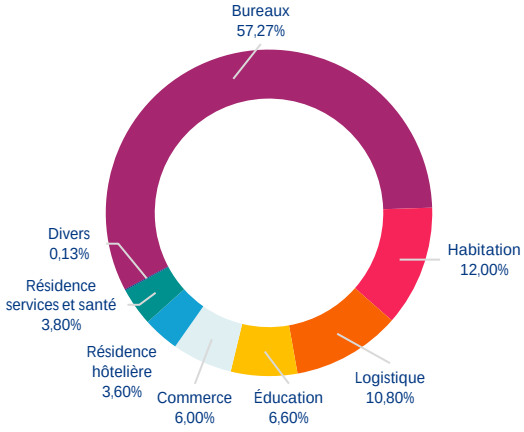
Taux d'occupation financier



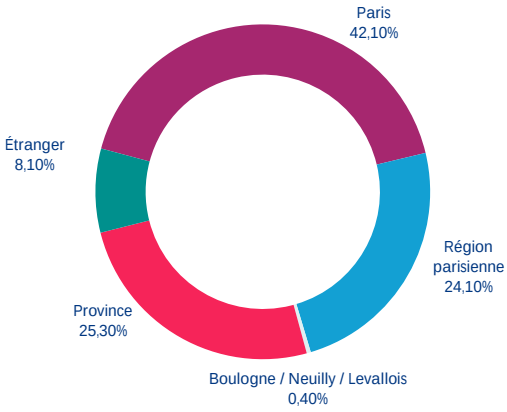
Composition de l'actif de la SCI



Répartition sectorielle



Répartition géographique

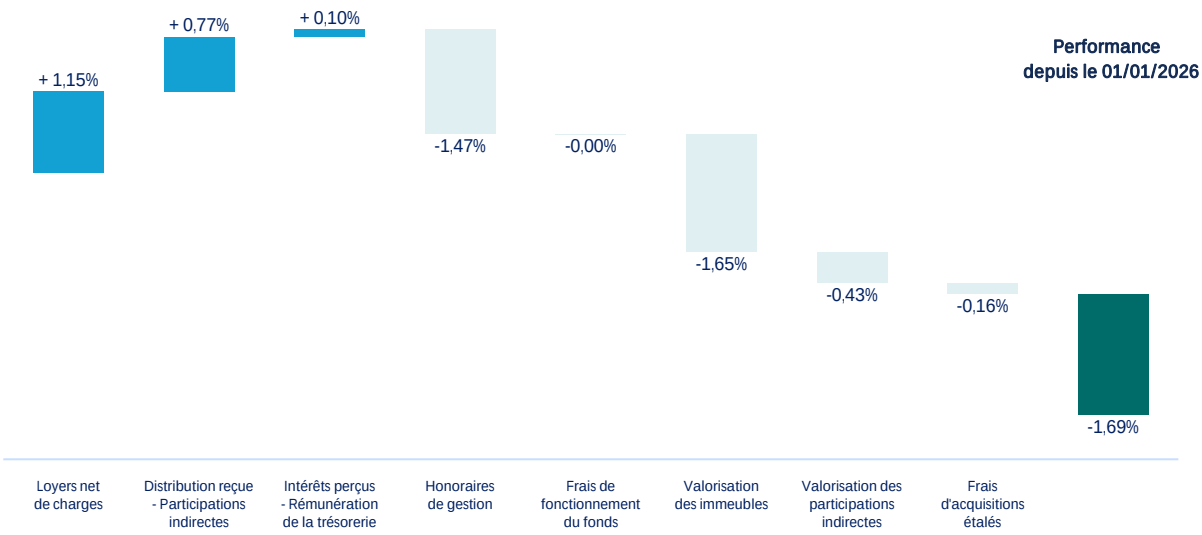


Allocation cible

- 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 30/06/2026

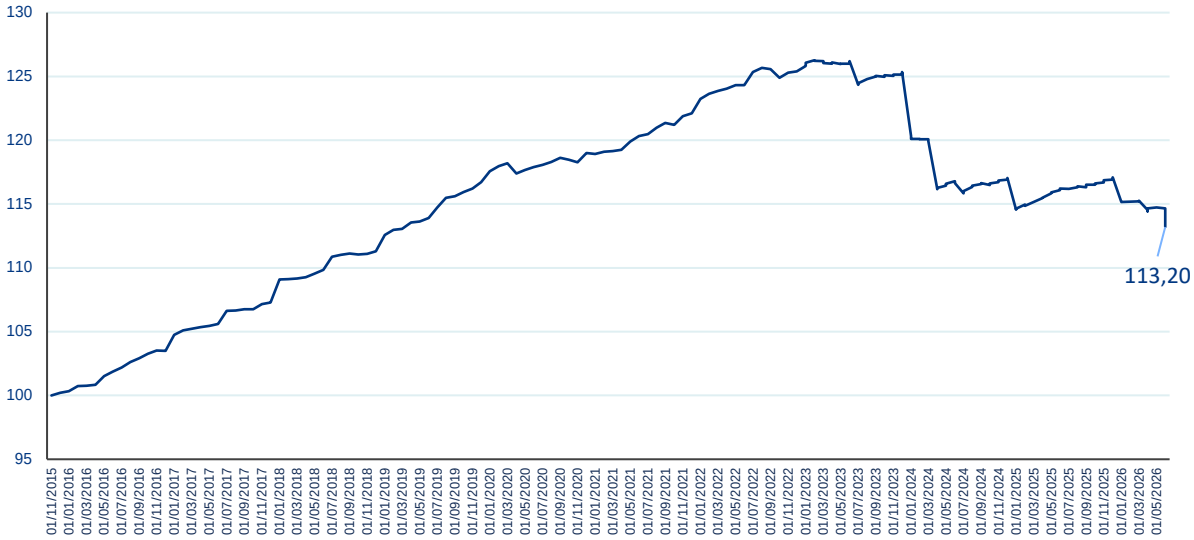


La performance de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à **-1,69%** pour la part G en date du 30 juin 2026.

La performance s'explique principalement par :

i. Le rendement courant des immeubles ainsi que les distributions générées par les participations indirectes, qui contribuent à la performance pour +1,15% et +0,77% respectivement.
ii. L'ajustement des valeurs des actifs du portefeuille, en raison d'évènements locatifs, permettant toutefois de poursuivre la rotation du portefeuille.

Évolution 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 – part A s'établit à +15,35%.

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Invest Pierre sert de support en unités de compte pour

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface*	Acquisition	Secteur	Poids
Rue de Rennes - Paris (75006)	6 524 m²	Décembre 2020	Mixte	11,8%
Life - Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013) *	10 000 m²	Août 2023	Bureaux	6,4%
Boulevard Raspail - Paris (75014)	4 200 m²	Septembre 2023	Education	6,3%
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m²	Octobre 2012	Mixte	6,3%
Le Kappa – Saint-Ouen-sur-Seine (93400) *	15 929 m²	Décembre 2022	Bureaux	3,7%

*Pour les actifs détenus en indivision, la surface concerne l'actif dans sa totalité

Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
SICAV-FIS Foncière LFPI Europe	LFPI REIM	Bureaux	4,6%
SICAV-FIS Eurozone Logistics Fund	BNP Paribas REIM	Logistique	4,2%
OPPCI Last Mile Logistics	Swiss Life AM	Logistique	3,2%
OPPCI Épopée Rendement I	Épopée Gestion	Diversifié	3,1%
OPPCI Raise Immobilier	Raise REIM	Bureaux	2,9%

ALLIANZ IMMOVALOR
Numéro d'agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Société anonyme au capital de 553 026 euros
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense Cedex
328 398 706 R.C.S. NANTERRE

Lettre d'information éditée par Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Directeur de la Publication : Christian Cutaya
Document non contractuel