

## Données clés au 31/12/2022

Actif net réévalué*	1 200 924 152 €
Nombre de parts	2 076 599 parts
Valeur liquidative*	578,31 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	20
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/23	Non disponible
Valeur IFI – non-résident au 01/01/23	Non disponible
Taux d'Occupation Financier (TOF)* 2022	90,64%
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre	86,11%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Commission de souscription	5% HT maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle	0,80% HT de l'actif net réévalué
Durée de détention minimale recommandée	8 ans

\* : l'ensemble de ces termes sont définis sur le site internet de la société de gestion [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## Evolution de la valeur liquidative\*

	Semestre précédent	Depuis le 01/01/2022	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	+0,39%	+2,11%	+25,83%
<b>Historique</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Valeur liquidative	+4,44%	+1,16%	+3,63%

\* L'évolution de la valeur liquidative est calculée avec le dividende réinvesti en base 100 et hors frais d'entrée.

\*\*La première valeur liquidative date du 02/11/2015.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Evolution de la valeur liquidative en base 100 depuis l'origine

## Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- **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 SCI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30% de l'actif net avec une cible à 20%

## Actualité semestrielle de votre SCI

Après avoir affiché de très bons résultats au cours des trois premiers trimestres, l'année 2022 s'achève avec une performance en demi-teinte sur le marché de l'investissement immobilier d'entreprises. Ainsi, le montant global investi depuis le début de l'année est d'environ 25 milliards d'euros selon Immostat. De bons résultats, notamment compte tenu du contexte économique, mais qui restent en légère baisse de -2% par rapport à 2022. A l'instar de la fin de l'année 2022, le premier semestre 2023 sera marqué par l'incertitude quant aux perspectives sur les taux de rendement sans risque et l'évolution de l'inflation.

Dans cette situation, l'attentisme et la prudence devraient rester la norme du côté des investisseurs en immobilier d'entreprise, dans l'attente d'une meilleure visibilité quant aux politiques monétaires et budgétaires qui pourraient être mises en œuvre.

Allianz Immovalor a su tirer parti de cette situation fin 2022, avec les acquisitions du Kappa et de Ivoire, des immeubles récents, localisés sur des marchés bureaux établis et bénéficiant d'une très bonne situation locative. Nous continuerons d'être opportunistes et hyper sélectifs en 2023 dans le but d'accompagner les évolutions de marché en profitant de points d'entrée intéressants

### Commentaire de gestion :

La SCI a ainsi acquis en fin d'année 2022 deux immeubles de bureau :

- **Kappa** : un immeuble acquis en indivision (avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor) situé à Saint-Ouen, loué à une société du CAC 40 sur une période ferme de 7 ans. Le prix d'acquisition est de de 67,14 M€ hors droits pour la quote part Allianz Invest Pierre (60%) ;
- **Ivoire** : un immeuble acquis en indivision (avec un autre fonds géré par Allianz Immovalor) situé dans le quartier de Gerland à Lyon, loué à une société du CAC 40 pour une période ferme de 6 ans. Le prix d'acquisition est de de 29,28 M€ pour la quote part Allianz Invest Pierre (65%).

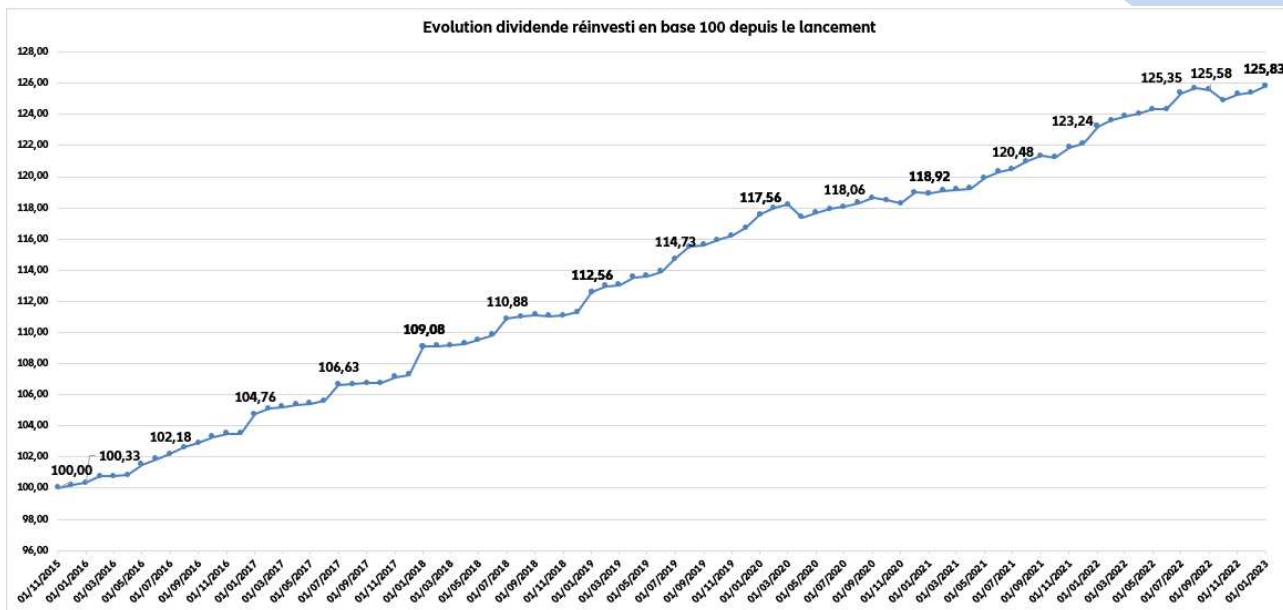
La SCI a procédé à sa première cession d'actif immobilier en décembre. L'immeuble rue du Maréchal Harispe à Paris (75007) a été vendu pour un montant de 34,25m€ net vendeur. La valeur d'expertise hors droit de l'immeuble ressortait à 25,30 m€ fin 2021.

La campagne d'expertise de fin d'année a fait ressortir une perte de valeur -1,45 % à périmètre constant (-7,7 M€).

La SCI continue le repositionnement de l'ensemble immobilier acquis fin 2020 sis 126-128 rue de Rennes & 69-69bis-71 rue de Vaugirard au cœur du 6ème arrondissement de Paris. L'année 2022 a été marquée par la campagne de rénovation patrimoniale des façades, de remplacement des menuiseries extérieures et de valorisation des parties communes. L'année 2023 sera consacrée aux travaux de reconstruction d'un commerce situé 126 rue de Rennes et de l'immeuble de bureaux situé 69 rue de Vaugirard dans le but de capturer une réversion locative significative

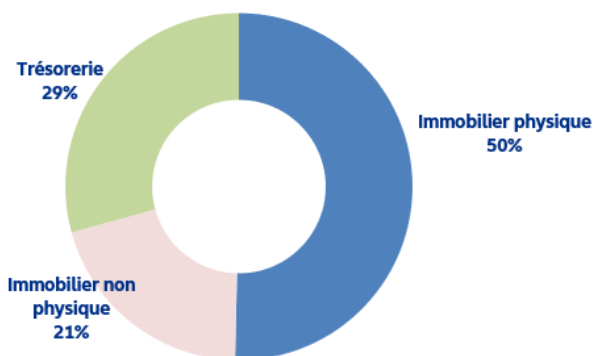
Le taux d'occupation financier pour ce semestre est de 86,11 % contre 90,64 % sur l'année 2022. La baisse du taux sur l'année s'explique principalement par le départ de 2 locataires au 30 juin sur l'immeuble rue de Rennes à Paris dans le cadre des travaux de rénovation.

*L'immobilier autrement*



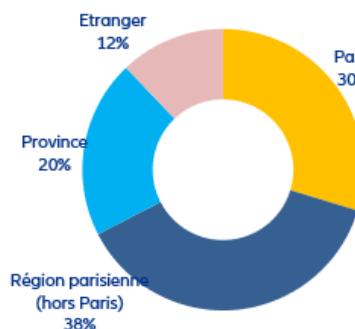
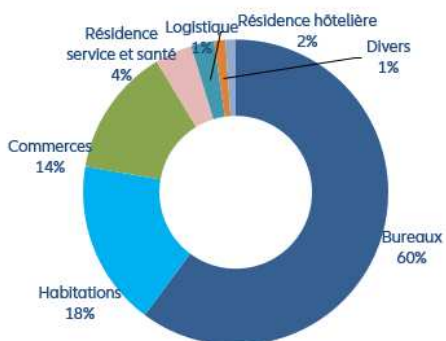
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Invest Pierre sert de support en unités de compte pour des contrats d'assurance-vie. L'assureur ne garantit pas la valeur des unités de compte, celle-ci pouvant être soumise à des fluctuations à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés financiers. L'investissement dans la SCI Allianz Invest Pierre présente un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.

Composition de l'actif de la SCI au 31/12/2022



16 place Jean Jaurès – Le Kremlin-Bicêtre (94)

Allocation sectorielle et géographique de l'immobilier physique et non physique au 31/12/2022



Principaux actifs

*L'immobilier autrement*

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
126-128 rue de Rennes & 69-71 rue de Vaugirard - Paris	6 524 m <sup>2</sup>	décembre 2020	Mixte
2 rue Paulin Talabot Gaudy-Saint Ouen sur seine	15 927 m <sup>2</sup> ***	décembre 2022	Bureaux
140-166 avenue de la République –Châtillon	20 321 m <sup>2</sup> **	février 2019	Bureaux
124-136 rue des trois Fontanots –Nanterre	7 874 m <sup>2</sup>	juin 2018*	Bureaux
27 boulevard des Italiens – Paris	4 120 m <sup>2</sup>	octobre 2012	Mixte

Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
FLE SICAV FIS	LFPI immobilier	Bureaux	4,2%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	3,5%
Healthcare Property fund Europe	Epopée Gestion	Diversifié	2,3%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	1,7%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	1,6%

\* L'actif acquis en VEFA a été livré le 22 février 2019.

\*\* L'actif est détenu à hauteur de 50% ; la surface de 20 321 m<sup>2</sup> concerne l'actif dans sa totalité.

\*\*\* L'actif est détenu à hauteur de 60% ; la surface de 15 927 m<sup>2</sup> concerne l'actif dans sa totalité.

Principaux actifs et labellisation



**Rennes**  
126 rue de Rennes  
Paris 6<sup>ème</sup>

Mixte  
6 524 m<sup>2</sup>



**Le Synapse**  
140 avenue de la République  
Châtillon

Bureaux  
20 321 m<sup>2</sup>



**Dreamview**  
124 rue des trois  
Fontanots  
Nanterre

Bureaux  
7 874 m<sup>2</sup>



**Kappa**  
2 Rue Paulin  
Gaudy  
Talabot Saint  
Ouen

Bureaux  
15 927 m<sup>2</sup>

## L'immobilier autrement

# BREEAM®



**Société de Gestion de Portefeuille**  
**Numéro d'agrément AMF** : GP-07000035 du 26/06/2007  
**Siège social** : Tour Allianz One – 1 cours Michelet  
 CS 30051 – 92076 PARIS La Défense  
 Tél : 01 85 63 65 55  
[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

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