

Paris, le 17 septembre 2024

BAISSE DE LA VALEUR DE LA PART D'ALLIANZ PIERRE

Allianz Immovalor, en suivant la recommandation de l'AMF, a procédé à une évaluation de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI Allianz Pierre à la mi-année 2024. Afin de refléter fidèlement la valeur actualisée des actifs immobiliers, Allianz Immovalor a fait le choix de baisser le prix de souscription et la valeur de retrait de la SCPI Allianz Pierre.

A compter du 17 septembre 2024, le prix de souscription de la SCPI Allianz Pierre est porté à 320€ et sa valeur de retrait à 288€.

Les estimations et projections fournies dans ce document sont à titre indicatif et ne constituent pas une garantie de rentabilité ou de performance future. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs, les investissements comportent des risques, y compris la perte possible du capital investi.

Un contexte de marché historique pour une crise sans précédents

Le Covid et l'invasion de l'Ukraine par la Russie en 2022 ont créé de puissantes tensions inflationnistes sur fonds d'explosion des prix de l'énergie. Pour contrer cette poussée inflationniste, les banques centrales ont pratiqué la plus importante hausse de taux directeurs depuis 30 ans. Si ces hausses de taux ont eu l'effet attendu, avec une inflation aujourd'hui enregistrée en France à 2.30%¹, elles ont eu un impact baissier significatif sur la valorisation de l'ensemble des actifs financiers, par effet mécanique de reconstitution de la prime de risque.

L'immobilier n'a pas échappé à cette reconstitution de la prime de risque, avec néanmoins un effet amortisseur caractéristique de cette classe d'actif. Les baisses de valorisation des actifs immobiliers ont impacté la performance de l'ensemble des portefeuilles et fonds immobiliers, avec plus ou moins d'effet selon la composition et la nature des patrimoines.

Un impact sur la valeur des fonds immobiliers, même les plus qualitatifs

Par soucis de transparence et conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers, Allianz Immovalor a procédé à une évaluation de la valeur des actifs détenus par la SCPI Allianz Pierre à mi-2024, comme cela avait été le cas en 2023. Cette évaluation, réalisée sur

¹ Variation de l'indice des prix à la consommation sur un an en juillet 2024 - INSEE

la base d'expertises externes indépendantes, a permis d'ajuster la valeur des actifs du patrimoine de la SCPI Allianz Pierre au 30/06/2024 et d'en déduire une valeur de reconstitution actualisée.

La valeur de reconstitution de la SCPI s'établit donc à 312,75 € au 30/06/2024 (-3.57% par rapport au 31/12/2023) et reflète fidèlement la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI Allianz Pierre. Après cette actualisation de la valeur de reconstitution, le niveau de surcote à la souscription sur la SCPI Allianz Pierre ressortait à +8.71%, compte tenu d'un prix de souscription à 340 € par part.

Considérant l'intérêt de nos clients actuels et futurs, Allianz Immovalor a jugé que, bien qu'autorisée par la réglementation, cette situation de surcote significative ne permettait pas au prix de souscription de refléter la valeur des actifs sous-jacents.

Par conséquent, Allianz Immovalor a décidé de baisser le prix de souscription de la part de la SCPI Allianz Pierre de -5.88% pour le porter à 320€ à compter du 17 septembre 2024.

Bien que relativement limitée, cette baisse du prix de la part intègre nos perspectives d'atterrissage au 31/12/2024 et donne ainsi de la visibilité à l'ensemble des parties prenantes quant aux perspectives de la SCPI Allianz Pierre.

Un ajustement de la valeur de la part limité pour conserver l'attractivité de la SCPI Allianz Pierre

Cette baisse du prix de la part ne remet pas en question ces fondamentaux qui portent la performance de la SCPI Allianz Pierre depuis maintenant plus de 41 ans.

- Les associés continuent de bénéficier d'un revenu récurrent grâce aux loyers perçus sur les immeubles détenus, notamment grâce à un TOF de 91.66% au deuxième trimestre 2024
- Un prix de part historiquement positionné dans la fourchette basse des bornes de +10% et -10% afin de mieux absorber les chocs de marché

Les fondamentaux immobiliers de la SCPI Allianz Pierre sont par ailleurs renforcés par les derniers investissements réalisés par les équipes d'Allianz Immovalor. L'immeuble Life dans le 13^{em} arrondissement de Paris et celui de la rue de Rome au cœur du quartier d'affaire sont relutifs pour la performance du fonds, tout en bénéficiant de solides qualités immobilières. Ces deux acquisitions réalisées respectivement en 2023 et en 2024 sont représentatives des opportunités qu'Allianz Immovalor est capable de saisir pour apporter de la résilience à la SCPI.

C'est pour la même raison qu'Allianz Immovalor n'a pas été contraint de revoir le prix de souscription dès le début de la crise. Par sa qualité, la SCPI Allianz Pierre n'a pas atteint la borne maximale des +10%, laissant la main à la société de gestion pour ajuster la valeur de la part selon ses propres convictions.

La SCPI Allianz Pierre est un produit résilient trouvant toute sa pertinence dans le cadre d'une allocation patrimoniale diversifiée en conservant des fondamentaux solides. C'est par ailleurs un véhicule parfaitement positionné pour saisir le momentum de marché actuel et ainsi générer une performance de long terme. L'ensemble des équipes d'Allianz Immovalor reste mobilisé afin de continuer à créer de la valeur pour les associés actuels et futurs.