

# Allianz Immobilier Durable



 **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

## Données clés au 31/12/2023

Actif net réévalué	36 341 727 €
Nombre de parts	390 997 parts
Valeur liquidative	92,94 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 31/12/23	Non disponible
Valeur IFI – non-résident au 31/12/23	Non disponible
Nombre d'actifs immobiliers	5
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct	95,66%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Droit d'entrée non acquis à la SCI	1,5% HT maximum
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle fixe	1% HT de l'actif brut réévalué
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 30/09/2023	Depuis le 01/05/2023	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-4,23%	-7,51%	-7,51%

\* 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 01/05/2023

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

## Stratégie d'investissement

La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) le 13 janvier 2023.

La SCI Allianz Immobilier Durable est catégorisée comme « article 9 » au sens du règlement SFDR car elle poursuit un objectif d'investissement durable consistant à mesurer, éviter et réduire les émissions de GES\*\* en exploitation, afin d'aligner le portefeuille sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C\*\*\*.

La SCI Allianz Immobilier Durable cherche à capter la performance des marchés immobiliers en poursuivant un objectif d'investissement et de gestion durable, par l'acquisition à titre principal d'immeubles de bureaux en France et dans les pays membres de l'OCDE. Une création de valeur durable est visée en investissant principalement, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs existants, des actifs à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants) et des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement), ces actifs pouvant potentiellement présenter une vacance locative totale ou partielle. Cette approche se structure dans le cadre d'une démarche mixte, « best in class » et « best in progress », qui vise sur le long terme, à réduire les émissions de GES des immeubles détenus par la SCI.

\*\* GES : Gaz à Effet de Serre

\*\*\* Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

## Actualité des marchés immobiliers

2023 s'achève avec un volume d'investissement de 11,6 milliards d'euros selon Immostat, en baisse de -57% par rapport à 2022. Au 4ème trimestre, le volume d'investissement a atteint 2,5 milliards d'euros, soit un recul de -61% par rapport à la même période l'an passé, reflétant une année marquée par la hausse des taux de financement et l'incertitude des investisseurs.

Il est toutefois à noter que les volumes investis au cours du 4ème trimestre sont en légère augmentation par rapport au trimestre précédent mettant un terme à plusieurs trimestres de baisse continue, signe d'un léger infléchissement.

Les récentes nouvelles d'un ralentissement de l'inflation et les perspectives de baisse des taux obligataires laissent entrevoir une meilleure visibilité sur les taux de rendement immobiliers et par voie de conséquence un marché plus dynamique en 2024

Sources (pour les données chiffrées) : Immostat.

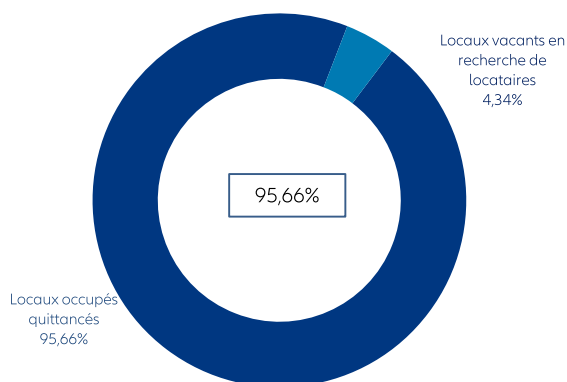
## Commentaire de gestion

Pour rappel, en amont de son lancement le 2 mai 2023, la SCI a effectué ses premiers investissements et notamment l'acquisition de 35% de l'immeuble de bureaux Ivoire, situé ZAC des Girondins à Lyon, intégralement loué à Capgemini pour une durée ferme résiduelle de plus de 6 ans. Cet immeuble présente des fondamentaux immobiliers solides, tels que son caractère récent (livraison en 2017), des hauteurs libres de 2,70m, des terrasses en R+5 et un jardin de 1 000 m<sup>2</sup> au RDC. Ivoire bénéficie également d'une excellente desserte en transports en commun, lui permettant de rejoindre la gare Part Dieu en moins de 10 minutes. L'acquisition de Ivoire contribue à lancer la SCI Allianz Immobilier Durable qui, grâce à un rendement immédiat stable et sécurisé par un bail ferme, permettra au fonds de supporter le portage d'opérations futures à plus forte valeur ajoutée, comme le prévoit la stratégie de la SCI.

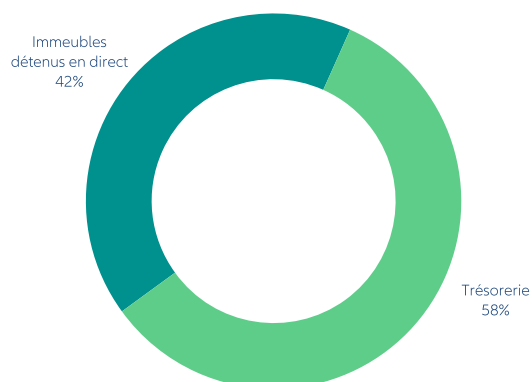
Malgré les qualités intrinsèques de cette acquisition, la campagne d'expertises immobilières menée au 31 décembre 2023 fait ressortir une valorisation de 14 M€, impactant la contribution à performance du fonds pour -4,14%. Cette valorisation est due à la revue à la hausse des taux de rendement immobiliers par les experts immobiliers dans un contexte de hausse des taux courts, la capacité de l'investissement à produire un rendement stable n'est pas remise en question.

Dans ce contexte d'ajustement des valorisations d'actifs immobiliers, la collecte nette de 19 M€ générée depuis le lancement du fonds permet à la SCI Allianz Immobilier Durable d'étudier de nouvelles opportunités d'investissement, en profitant de taux de rendement relatifs par rapport à l'inertie du portefeuille, dans l'intérêt de long terme des investisseurs actuels et futurs.

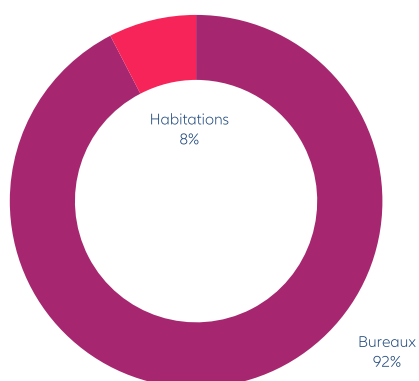
### Taux d'occupation financier



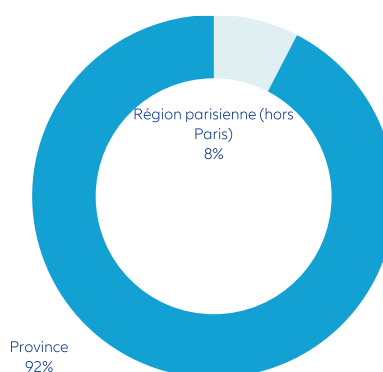
### Composition de l'actif de la SCI



### Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



### Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

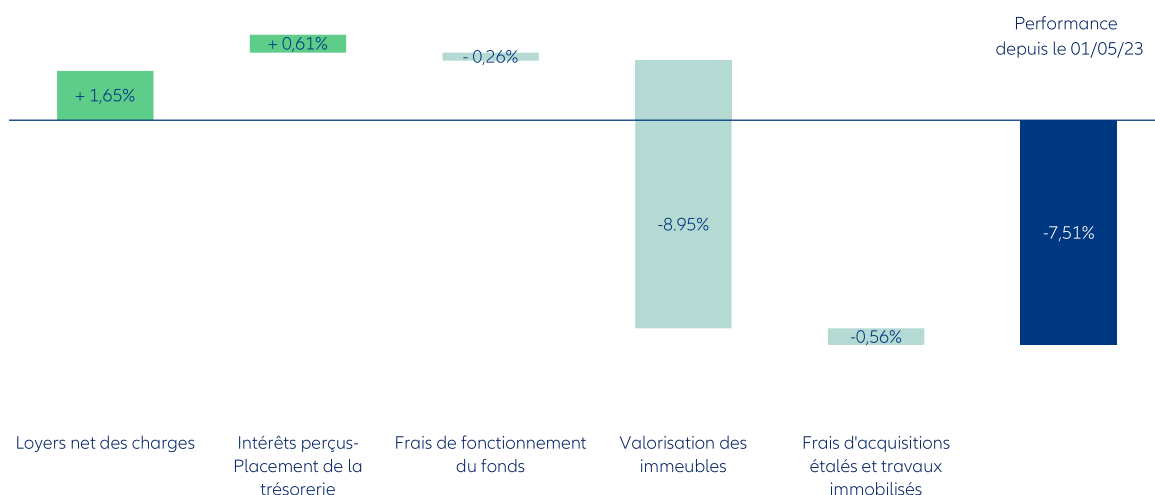


## Allocation cible

- Actifs immobiliers physiques : immeubles et droits réels immobiliers avec une cible à 80%.
- 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 avec une cible 10%. Les actifs immobiliers physiques et non physiques représenteront au minimum 70% avec une cible de 90%
- Liquidité : la poche de liquidité représentera à minima 5% de l'actif immobilier de la Société avec une cible à 10%

Le financement bancaire représentera 40% maximum de l'actif immobiliers physique sans dépasser 30% de l'actif de la SCI.

## Décomposition de la performance au 31/12/2023 (coupon réinvesti)



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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Immobilier Durable 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 Immobilier Durable présente un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.

## Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
Lyon Ivoire-Rue Michel Félizat/ Rue Pré Gaudron _ Lyon *	7 542 m <sup>2</sup>	Décembre 2022	Bureaux
26 -28 rue Sainte Geneviève _Rungis	241 m <sup>2</sup>	Décembre 2022	Habitation

\* L'actif est détenu à hauteur de 35% ; la surface de 7 542 m<sup>2</sup> correspond à la totalité de l'actif.

## Suivi de l'atteinte des objectifs extra financiers de la SCI Allianz Immobilier Durable\*

La clôture extra financière étant encore en cours à la date de publication du présent bulletin, les données présentées ci-dessous sont arrêtées au 31.12.2022. Une version au 31.12.2023 sera diffusée dans le cadre du rapport annuel extra financier de la SCI à paraître début 2024.



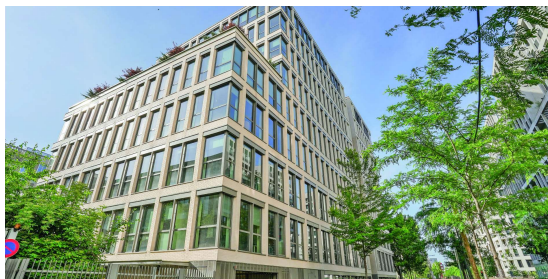
Taux de couverture : 94% (les appartements à Rungis n'entrent pas dans le champ d'application du label ISR)

\* Les moyennes sont pondérées par la valeur nette des actifs immobiliers

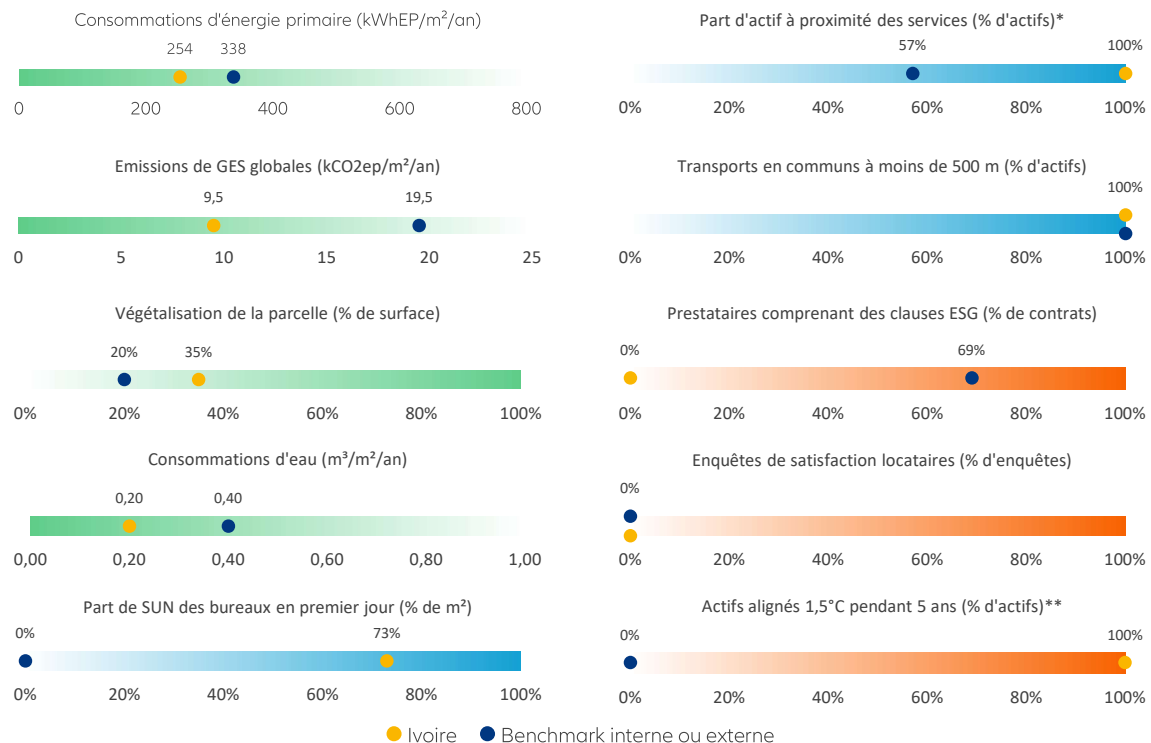
\*\* Kilo Watt Heure Energie Primaire

\*\*\* Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

### Focus Immeuble Ivoire – Lyon Gerland



Surface	7 542 m <sup>2</sup>
Note ESG	44.8 / 100
Note ESG cible à 3 ans	62.7 / 100
Stratégie	Best in Progress
Alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C**	OUI



Taux de couverture des indicateurs de reporting : 94 % (les appartements à Rungis n'entrent pas dans le champ d'application du label ISR)

\* Actif disposant de 3 familles de services (santé, commerce et activité) avec 15 infrastructures à moins de 10 minutes à pieds

\*\* Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

L'ensemble de la documentation relative à la politique ESG peut être retrouvé sur le site internet d'Allianz Immovalor (<https://www.immovalor.fr/>)