

ALLIANZ IMMOVALOR ACQUIERT POUR LE COMPTE DE LA SCI ALLIANZ IMMOBILIER DURABLE L'IMMEUBLE DE BUREAUX « AERIS »



Dans le cadre du développement de sa SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor a réalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux neuf, intégralement loué à 5 locataires pour une durée ferme moyenne de 3,1 années, à Cesson Sévigné, principal secteur tertiaire de la métropole de Rennes (35).

Un actif Core bénéficiant d'un emplacement central, au cœur du secteur tertiaire Rennais

L'immeuble de bureaux « Aeris » se distingue par sa localisation privilégiée dans le secteur tertiaire dynamique de ViaSilva à Cesson Sévigné, offrant une accessibilité optimale grâce à sa proximité avec la ligne B du métro, qui traverse Rennes d'Est en Ouest, incluant EuroRennes. Ce bâtiment d'angle bénéficie d'une très bonne visibilité et propose de nombreux espaces extérieurs.

L'actif a été livré en octobre 2022 et a été développé par Aethica (Demathieu Bard Immobilier). Il développe une surface de 7 928 m² en R+5 ainsi que 126 emplacements de stationnement dont 12 bornes IRVE. Il offre à ses occupants de grands plateaux d'environ 1 500 m² divisibles et modulables, adaptés à la demande des grands utilisateurs du secteur. Détenu en pleine propriété, l'actif est indépendant d'un point de vue technique et est conforme aux exigences du décret tertiaire 2030 et 2040. Il est labélisé BREEAM Very Good dans le cadre de sa construction.

Le bâtiment de dernière génération a été pris à bail dès la livraison à 100% par cinq locataires de qualité dont CGI France, Alten et Crédit Agricole, témoignant de son attractivité locative. A la date d'acquisition, la durée ferme moyenne résiduelle des baux est de 3,1 années.

Une acquisition qui illustre le positionnement de la SCI Allianz Immobilier Durable, consistant à réconcilier performance financière et extra-financière.

L'acquisition d'Aeris constitue la troisième opération réalisée par la SCI Allianz Immobilier Durable, qui poursuit la construction de son portefeuille dans un momentum de marché particulièrement favorable à l'investissement. La perception de revenus immédiats et sécurisés par des baux longs, au sein d'un immeuble de grande qualité permettra de soutenir la performance immédiate et future de la SCI.

Au plan extra-financier, l'immeuble répond en tous points aux trois objectifs de la SCI, à savoir :

- (i) réduction et maîtrise des consommations d'énergies des immeubles sous une moyenne de 200 kWhEP/m²/an

- (ii) alignement du portefeuille sur une trajectoire d'émission de gaz à effet de serre compatible avec un réchauffement climatique limité à +1.5°C à horizon 2050,

- (iii) offrir un niveau de confort et de sécurité remarquable à ses utilisateurs.

“ L'acquisition d'Aeris permet de poursuivre le développement et la diversification du portefeuille de la SCI Allianz Immobilier Durable, qui s'opère dans un environnement de marché particulièrement favorable à l'investissement. Dans un tel contexte, Allianz Immovalor s'attache à identifier et sécuriser des opportunités qui, à la faveur d'une collecte soutenue, permettront de positionner la SCI Allianz Immobilier Durable parmi les produits les plus performants du marché, tant sur le plan financier, qu'extra financier. ” Déclare Christian Cutaya, Directeur Général d'Allianz Immovalor.

Dans le cadre de cette transaction, l'acquéreur a été conseillé par l'étude BAUM notaires, ainsi que par le cabinet BG2V et par ALAMO. Le vendeur a été assisté par l'étude VXL.

La transaction a été réalisée par les équipes transaction de Tourny Meyer.

A propos de la SCI Allianz Immobilier Durable

Lancée en 2023 en tant que support en unité de compte pour les contrats d'assurance sur la vie et de capitalisation d'Allianz, la SCI Allianz Immobilier Durable vise à capter la performance des marchés immobiliers par l'acquisition d'immeubles de bureaux au sein des principales métropoles françaises, en respectant un cahier strict en termes de performances ESG.

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 gaz à effet de serre des immeubles détenus par la SCI.

La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label ISR Immobilière dès son lancement et est catégorisée comme « article 9 » car elle poursuit un objectif d'investissement durable consistant à mesurer, éviter et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre, afin d'aligner le portefeuille sur une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050, conformément aux accords de Paris.

Après avoir subi les effets de la hausse des taux au moment de son lancement, la SCI Allianz Immobilier Durable affiche une performance de +2.75% sur l'année 2024, et de +4,00% sur le premier trimestre de l'année 2025.

Avertissements :

Communication à caractère promotionnel.

L'investissement immobilier comporte des risques, notamment de liquidité et de perte en capital. La liste exhaustive des risques est disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor.

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.

Veillez-vous référer au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Contact presse ALLIANZ IMMOVALOR

Florian Dussert – florian.dussert_3@allianz.fr

Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000035 du 26 juin 2007, Carte Professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France sous le numéro CPI92012017000018932, portant les mentions Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion immobilière ; agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE du 22 juillet 2014.

A propos d'Allianz Immovalor

Créée en 1983, Allianz Immovalor est une société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui gère des fonds d'investissements immobiliers grand public et institutionnels.

Filiale à 100% du Groupe Allianz, la société gère 4.8 milliards d'euros actifs (valeur brute estimée au 31/12/2024) représentant environ 250 plus de 155 immeubles et 500.000 m² d'immobilier d'entreprise au travers de : une SCPI de bureaux, une SCPI diversifiée, huit SCPI fiscales, cinq SCI (Société Civile Immobilière – dont 2 sont commercialisées en unités de comptes et 3 sont dédiées à des investisseurs institutionnels), cinq OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) pour le compte de 33 000 associés.

