



Aeris – Rennes (35)

Données clés au 31/03/2025

Actif net réévalué	53 410 374,30 €
Nombre de parts	537 738 parts
Valeur liquidative	99,32 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/25	61,46€/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/25	61,46€/part
Nombre d'actifs immobiliers	7
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct	100,00%
Forme juridique	SCI à capital variable déclarée en autre FIA
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle fixe	1% 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/>

Evolution de la valeur liquidative*

	Depuis le 01/01/2025	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	+4,00%	-1,16%

* L'évolution de la valeur liquidative est calculée avec le dividende réinvesti en base 100, hors frais d'entrée et hors frais de gestion du contrat d'assurance vie

** La première valeur liquidative date du 01/05/2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Allianz Immobilier Durable

Stratégie d'investissement

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 française, en respectant un cahier strict en termes de performances ESG*.

L'entrée dans un nouveau cycle monétaire marqué par la baisse des taux directeurs ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières au quatrième trimestre 2024 ont permis de donner de la visibilité aux agents économiques qui sortent progressivement de leurs positions attentistes, alors que la dichotomie entre prix et valeur justifie de se positionner sur la classe d'actifs immobilière dans une logique de performance.

Dans cet environnement de marché favorable à l'investissement, de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Immobilier Durable émergent, sur lesquelles Allianz Immovalor a pu se positionner pour le compte de la SC avec l'acquisition de l'immeuble Aeris à Rennes (35) en mars 2025.

Cette nouvelle acquisition, en ligne avec la stratégie du fonds, consistant à acquérir des immeubles de bureaux situés dans les marchés tertiaires centraux des principales métropoles régionales, a contribué significativement à la performance de la SCI Allianz Immobilier Durable, qui s'établit à +4.00% sur le 1T 2025 et +8.96% sur 12 mois glissants.

La stratégie et le savoir-faire d'Allianz Immovalor pour la SCI Allianz Immobilier Durable s'avèrent donc payants, dans un environnement de marché particulièrement complexe. Toute collecte nette significative permettra de poursuivre le développement et la diversification du fonds, par l'acquisition de nouveaux immeubles, qui permettront de générer une performance financière sur le long terme.

*Le sigle ESG fait références aux caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance

Actualité des marchés immobiliers

Le début de l'année 2025 s'inscrit dans la continuité de l'année 2024, marquée par une reprise d'une dynamique timide, dans un contexte de forte incertitude.

Le marché locatif des métropoles régionales continue de présenter une dichotomie avec un taux de vacance important dans les marchés périphériques et une tension forte au sein des cœurs de ville. Les meilleures localisations, bénéficiant de la proximité des services et des transports en commun continuent d'attirer les entreprises. Dans ces emplacements primes, l'absence d'offre de qualité tire les loyers vers le haut, notamment pour les actifs neufs ou restructurés.

Sur le plan de l'investissement, le ralentissement observé en 2024 sur les volumes (1.5md€ investis soit - 17% sur an) s'explique par une absence d'adéquation entre vendeurs et acquéreurs qui perdure. Cependant, une compétition tend à revenir sur les actifs de qualité, situés dans les quartiers centraux, alors que les marchés secondaires peinent à attirer les investisseurs.

Les marchés immobiliers continuent d'offrir une configuration atypique à l'investissement, avec une forte dichotomie entre la valeur des actifs et leur prix d'échange. Cette situation est à l'avantage des acheteurs qui peuvent ainsi bénéficier de décotes, y compris sur des actifs de grande qualité. Saisir ces opportunités permet de générer des revalorisations immédiates et construire une performance positive durable.

Source des données : CBRE

Commentaire de gestion

Suite à l'atterrissage des valeurs au 31.12.2024, la valorisation des actifs en patrimoine s'est stabilisée et constitue une base solide d'immeubles loués, sur laquelle nous poursuivons la construction du portefeuille, en s'appuyant sur le rendement courant généré par les loyers.

En mars 2025, la SCI Allianz Immobilier Durable a fait l'acquisition de l'immeuble Aeris situé à Rennes (35), pour un montant supérieur à 20 m€. Cet immeuble de près de 8 000m² loué à 100% à 5 locataires vient diversifier le portefeuille, tant sur le plan locatif que sur le plan géographique.

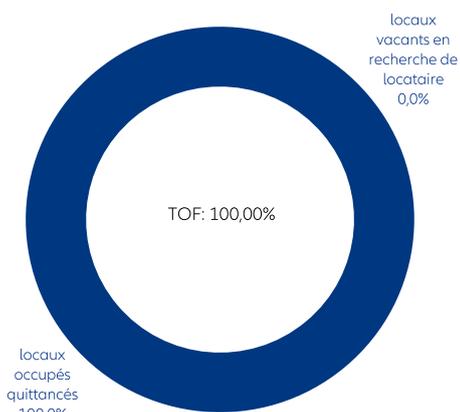
Cette nouvelle acquisition permet de générer une performance immédiate significativement positive pour les investisseurs, et a contribué à la performance de +4.00% de la SCI sur le 1^{er} trimestre 2025 et de +8.96% sur 12 mois glissants.

L'immeuble Aeris a été partiellement financé par un prêt bancaire, permettant d'optimiser les ressources financières de la SCI, faute de collecte disponible suffisante, tout en bénéficiant d'un effet de levier positif sur l'opération. Au 31.03.2025, le ratio d'endettement au niveau du fonds reste maîtrisé (13.7%), permettant d'envisager d'autres financements dans le futur.

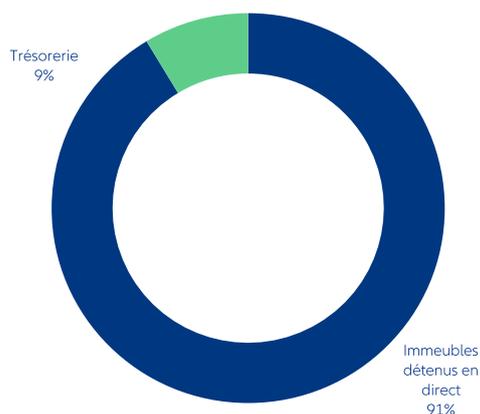
Sur le plan ESG, l'immeuble Aeris présente des caractéristiques en ligne avec les critères d'investissement du fonds avec une consommation énergétique de 129kWhEP/m²/an, un alignement aux accords de Paris, trajectoire 1,5°C jusqu'à 2035 et une note ESG pré-acquisition de 44.7/100, accompagné d'un plan d'action s'inscrivant dans une démarche Best In-progress, visant à atteindre une note de 64.8/100 d'ici trois ans.

Allianz Immovalor continue d'identifier des opportunités génératrices de performance immédiate et de rendement courant sur le long terme. Toute collecte nouvelle pourra être investie sur de nouveaux actifs dans un momentum de marché à l'avantage des investisseurs.

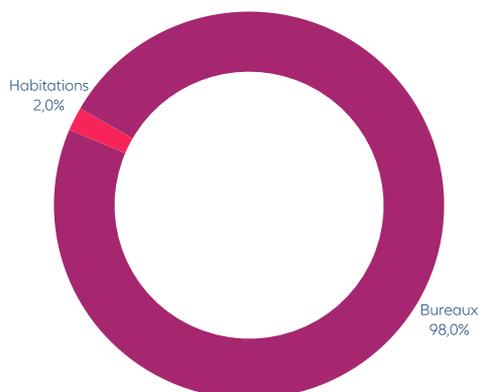
Taux d'occupation financier



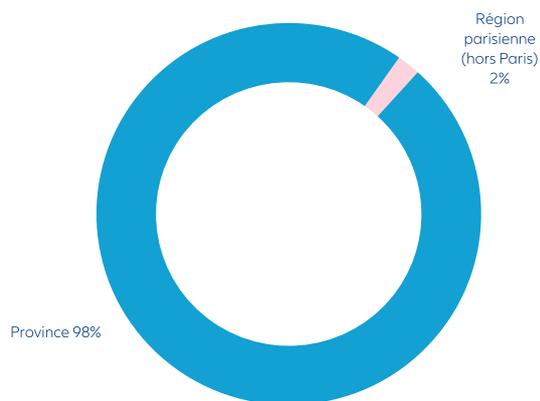
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



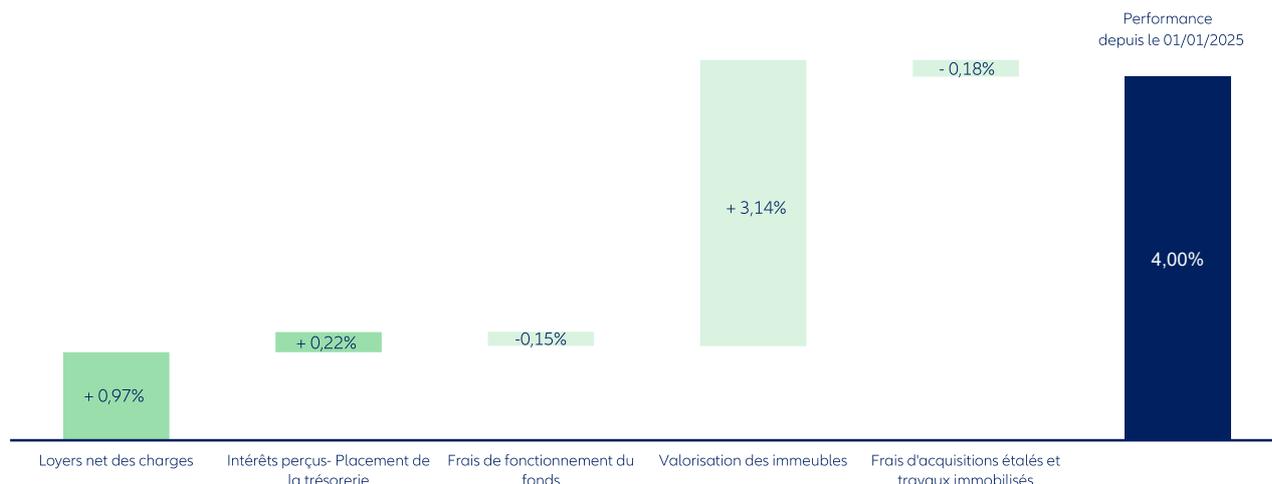
Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



Allocation cible

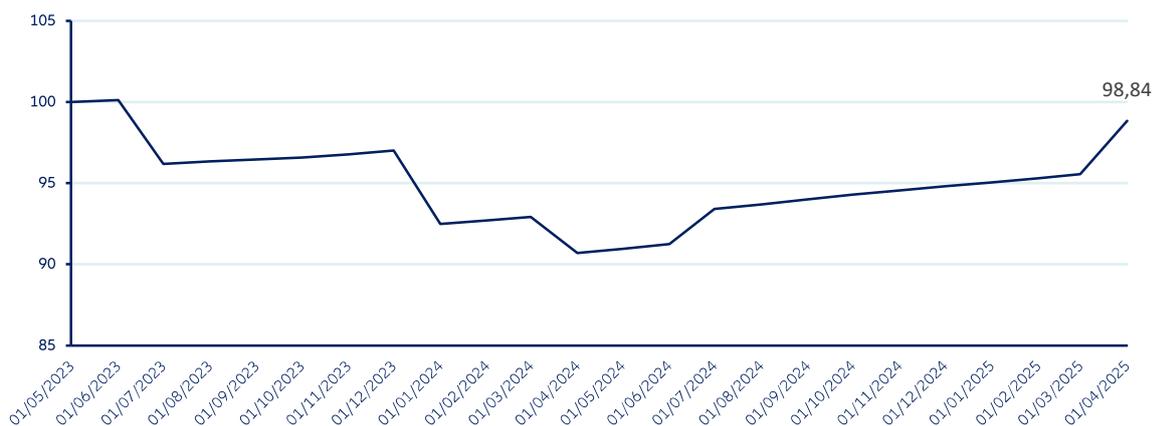
- Actifs immobiliers physiques: immeubles et droits réels immobiliers avec une cible à 80%.
- Actifs immobiliers non physiques: parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières 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 immobilier physique sans dépasser 30% de l'actif de la SCI.

Décomposition de la performance en 2025



La performance de la SCI Allianz Immobilier Durable s'élève à +4,00% au 31 mars 2025 et s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble Aeris à Rennes (35), complétée par le rendement courant des immeubles en patrimoine qui continuent de générer des loyers pour les associés.

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



La SCI Allianz Immobilier Durable a été lancée juste avant le cycle d'ajustement des valeurs immobilières. Par conséquent, le fonds a souffert de la correction de valeur sur l'immeuble Ivoire, la première acquisition réalisée en fin d'année 2022.

La performance de la SCI Allianz Immobilier Durable poursuit son parcours haussier entamée depuis le 01/04/2024. **Depuis cette date, la performance s'établit à +8,96%.**

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. **La durée d'investissement recommandée pour ce produit est de 8 ans.**

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface	Acquisition	Secteur
AERIS – 19 Rue du Chêne Germain_Cesson Sevigne (35)	7 928 m ²	Mars 2025	Bureaux
Skyhome - 2-4 Rue André Tardieu_Nantes (44)	4 650 m ²	Mai 2024	Bureaux
Lyon Ivoire - 43-45 Rue Michel Félizat/ Rue Pré Gaudron _Lyon (69) *	7 542 m ²	Décembre 2022	Bureaux

* L'actif est détenu à hauteur de 35% ; la surface de 7 542 m² correspond à la totalité de l'actif.

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

La SCI Allianz Immobilier Durable poursuit sa politique d'investissement durable, dont la méthodologie a été validée par le label ISR obtenu en janvier 2023. La SCI se positionne « article 9 » au sens du règlement SFDR. A ce titre, elle poursuit comme objectif d'investissement durable un alignement de son portefeuille sous gestion à une trajectoire d'émission de gaz à effets de serre compatible avec un réchauffement climatique limité à +1,5°C à horizon 2050.



Note ESG moyenne

50.0/100



Note ESG moyenne cible à 3 ans

63.1/100



Consommation énergétique moyenne

167 kWhEP**/m²/an



Alignement à une trajectoire +1.5°C***

100 %



Note moyenne sur le critère social

49.8/100

Taux de couverture : 98% du patrimoine immobilier (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

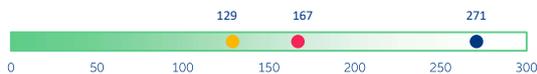
*** Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

Focus Immeuble Aeris – Rennes



Surface	7 928 m ²
Note ESG acquisition (2024)	44.7 / 100
Note ESG actuelle 2024	44.7 / 100
Note ESG cible à 3 ans (2025)	64.8 / 100
Stratégie	Best In Progress
Alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C**	OUI

Consommation énergétique primaire (kWhEP/m²/an)



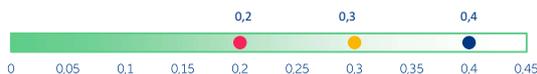
Emissions globales de GES (kgCO₂ep/m²/an)



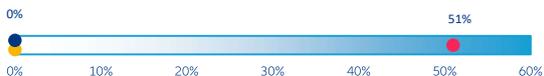
Végétalisation de la parcelle (% de surface)



Consommation d'eau (m³/m²/an)



Part de SUN en premier jour (% des surfaces)



Part d'actif disposant de services à proximité (% d'actif)*



Transport en commun à proximité (% d'actif)



Contrat avec des prestataires comprenant des clauses ESG (% des contrats)



Enquête de satisfaction locataire (% de locataires)



Actifs alignés à une trajectoire 1,5°C pendant 5 ans (% d'actif)**



● Skyhome ● Benchmark interne ou externe ● SCI Allianz Immobilier Durable

* 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/>)