



Aeris – Rennes (35)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Données clés au 30/06/2025

Actif net réévalué	43 430 445,75 €
Nombre de parts	430 690 parts
Valeur liquidative	100,84 €/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 : <https://www.immovalor.fr/>

Evolution de la valeur liquidative*

	Depuis le 31/03/2025	Depuis le 01/01/2025	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	+1,53%	+5,59%	+0,35%
Historique			2024
			+2,75%

* 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

Part A

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, où de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Immobilier Durable émergent, Allianz Immovalor a pu se positionner pour le compte de la SCI avec l'acquisition de l'immeuble Aeris à Rennes (35) en mars 2025.

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 durable.

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

Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2025 se clôture dans un contexte de marché toujours compliqué marqué par de fortes incertitudes sur l'évolution des grandes tendances macroéconomiques et géopolitiques.

Pour autant, les emplacements les plus prime à Paris et en régions, continuent d'attirer les capitaux en permettant un retour progressif de la liquidité sur ces marchés. Les volumes investis en immobilier d'entreprise en Île de France s'élèvent à 3,7md€ au 1^{er} semestre et sont attendus en hausse sur la seconde partie de l'année.

Sur le plan locatif, malgré le ralentissement marqué de la demande placée, les localisations centrales concentrent les prises à bail tandis que les secteurs périphériques souffrent. De ce fait les immeubles primes bénéficient de la hausse des loyers, avec par exemple certaines signatures à 350€/m² à Lyon, et d'une vacance qui reste faible pour les plus beaux objets des quartiers centraux.

Dans ce contexte de marché complexe, Allianz Immovalor adopte une stratégie opportuniste fortement créatrice de valeur en ciblant des actifs présentant une dichotomie entre prix d'acquisition et valeur immobilière intrinsèque. Ces opportunités permettent de générer un gain en capital immédiat ainsi qu'un revenu courant récurrent offrant un taux de rendement décompressé. Toute collecte nette significative sera déployée sur des opportunités déjà identifiées par Allianz Immovalor.

Commentaire de gestion

L'acquisition de l'immeuble Aeris au premier trimestre 2025 permet de poursuivre la construction et la diversification du portefeuille, qui compte aujourd'hui 3 immeubles tertiaires pour 10 locataires différents, socles de la performance en rendement courant de la SCI.

Allianz Immovalor travaille activement à piloter l'emploi des ressources de la SCI dans l'intérêt de la performance. Dans ce cadre, la SCI a souscrit un financement à taux fixe à l'occasion de l'acquisition de l'immeuble Aeris. À la suite de cette opération, le niveau d'endettement de la société s'élève à 15,73 %*, permettant d'envisager de nouveaux financements à l'avenir.

Grâce à cette gestion active dans un contexte de marché difficile, la SCI Allianz Immobilier Durable se démarque en enregistrant une performance positive de +5,59% depuis le 1^{er} janvier 2025 et de +7,44% sur 12 mois glissants. Cette performance est portée à la fois par la revalorisation à la hausse du patrimoine immobilier acquis dans une fenêtre de marché favorable, mais aussi par les loyers, générateurs de rendement récurrent.

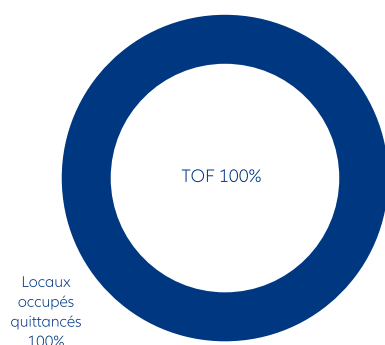
Allianz Immovalor a d'ores et déjà sécurisé une nouvelle opportunité en exclusivité et a remis des offres afin de poursuivre la diversification et le développement de la SCI Allianz Immobilier Durable.

Au cours du deuxième trimestre, la SCI Allianz Immobilier Durable a été primée TOP Fonds Immobilier 2025 « Eco responsable, catégorie Article 9 » décerné par ToutSurMesFinances. Cette distinction vient récompenser le sérieux et l'ambition de la stratégie d'Investisseur Socialement Responsable qu'Allianz Immovalor déploie pour la SCI Allianz Immobilier Durable.

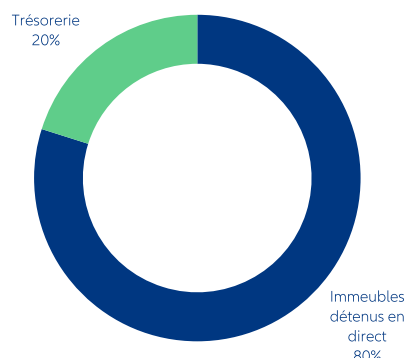
Sur le plan ESG, la SCI Allianz Immobilier Durable poursuit son engagement fort avec la publication de son rapport ESG pour l'année 2024. En synthèse :

- 100% du patrimoine immobilier de la SCI est alignée à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C
- Une consommation énergétique au 31.12.2024 de 196kWhEP/m² inférieure à l'objectif de la SCI (200kWhEP/m²)
- Une note ESG moyenne de 54.2/100 alignée avec la stratégie mixte « Best in Class » et « Best in Progress » de la SCI

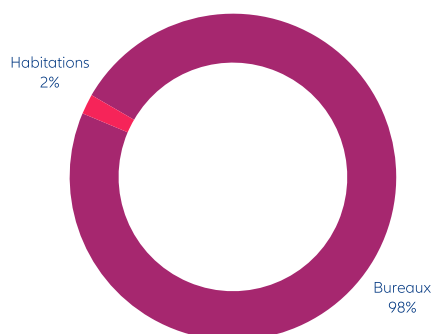
Taux d'occupation financier



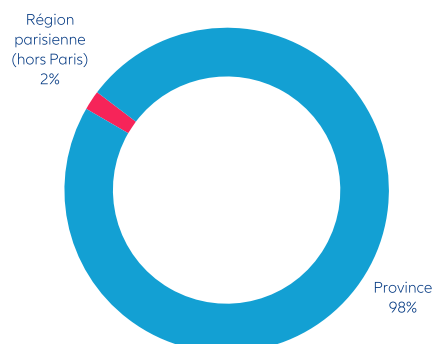
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

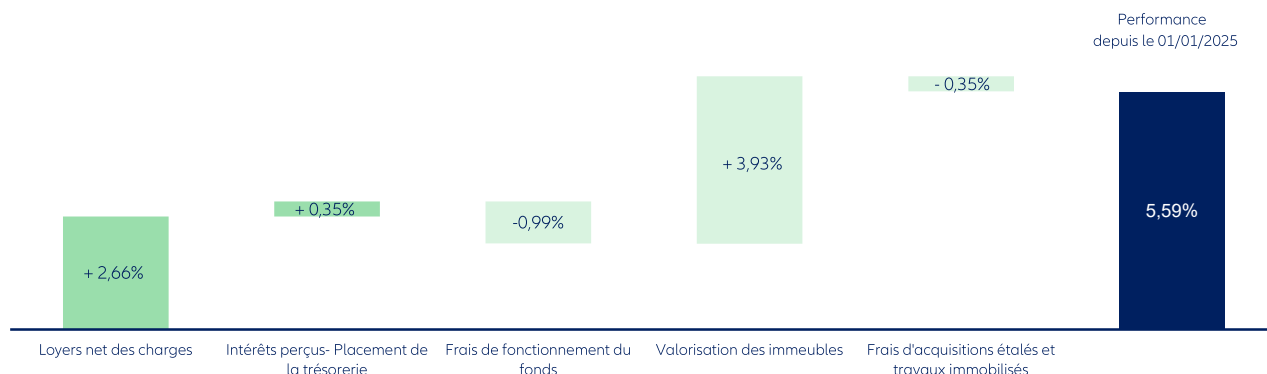


* sur la base de la valeur vénale hors droits des immeubles détenus en direct

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.

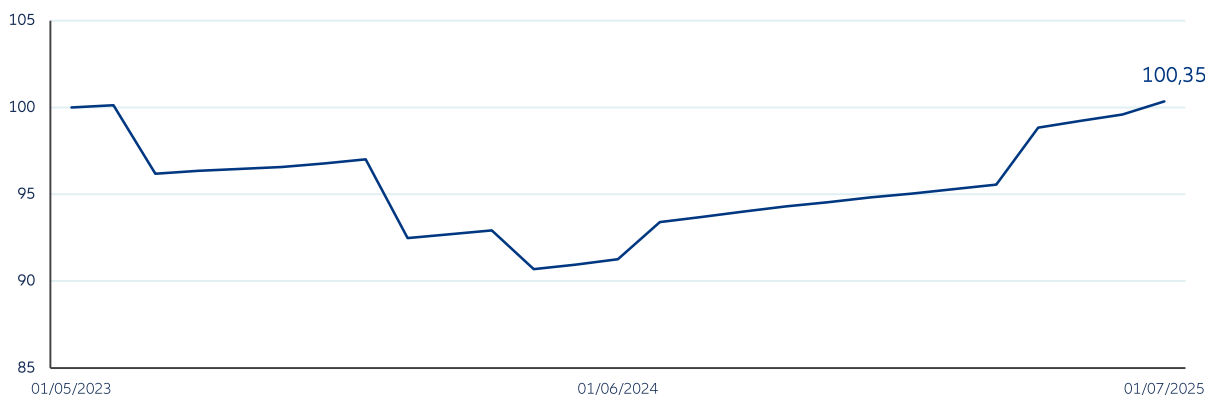
Décomposition de la performance en 2025



La performance de la SC AID s'établit à +5,59% pour la part A sur au 30 juin 2025.

La performance s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble Aeris à Rennes (35) et la revalorisation du patrimoine sous gestion, contribuant à la performance pour +3,93%, complétée par le rendement courant des immeubles en patrimoine, contribuant à la performance pour +2,02% et qui continuent de générer des loyers pour les associés.

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



La SCI AID poursuit son parcours haussier entamé depuis le 01/04/2024. **Depuis cette date, la performance s'établit à +10,63%.**

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 Durable¹

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 en exploitation compatible avec un réchauffement climatique limité à +1,5°C à horizon 2050.



Note ESG moyenne

52.1/100



Note ESG moyenne
cible à 3 ans

63.1/100



Consommation
énergétique moyenne

180 kWhEP³/m²/an



Alignement à une
trajectoire +1.5°C²

100 %



Note moyenne sur le
critère social

50.4/100

Taux de couverture : 99% du patrimoine immobilier (les appartements à Rungis n'entrent pas dans le champ d'application du label ISR)

¹ Les moyennes sont pondérées par la valeur nette des actifs immobiliers

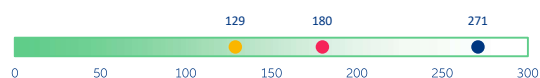
² Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

³ Kilo Watt Heure Energie Primaire

Focus Immeuble Aeris – Rennes



Consommation énergétique primaire (kWhEP/m²/an)



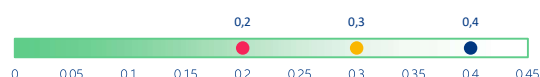
Emissions globales de GES (kgCO2ep/m²/an)



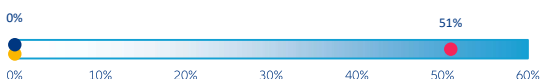
Végétalisation de la parcelle (% de surface)



Consommation d'eau (m³/m²/an)



Part de SUN en premier jour (% des surfaces)



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

Part d'actif disposant de services à proximité (% d'actif)⁴



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)⁵



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

⁴ Actif disposant de 3 familles de services (santé, commerce et activité) avec 15 infrastructures à moins de 10 minutes à pieds

⁵ 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 notre site internet : <https://www.immovalor.fr/>