

Communiqué de presse
Paris, le 23 octobre 2025

ALLIANZ IMMOVALOR ACQUIERT AUPRES DE ROCHE DUBAR LE PORTEFEUILLE DE MESSAGERIES « DYNAMIC » POUR LE COMPTE DE SA SCPI ALLIANZ HOME

Dans le cadre du développement de sa SCPI Allianz Home, Allianz Immovalor a réalisé l'acquisition auprès de foncières conseillées par ROCHE DUBAR de six plateformes de messageries, à proximité des agglomérations de Tours, Le Mans, Amblainville, Angers, Reims et Besançon.

Cette transaction actée sur la base d'un taux de rendement relatif pour l'acquéreur, permet aux associés des différentes foncières conseillées par ROCHE DUBAR de réaliser des TRI net allant de 12% à 16% sur les fonds propres investis, effet de levier compris.

Acquis dans le cadre d'un portefeuille pour un montant d'environ 15m€ HD, les six immeubles sont intégralement loués à la société DPD, filiale du groupe La Poste pour une durée ferme résiduelle de plus de cinq ans.

Des emplacements stratégiques au cœur des bassins de consommation et une situation locative sécurisée

Le Portefeuille Dynamic est composé de six plateformes de messageries indépendantes, développant une surface totale de 14 188 m². Elles sont stratégiquement situées sur des nœuds autoroutiers, à proximité immédiate des agglomérations de Tours, Le Mans, Amblainville, Angers, Reims et Besançon, permettant une livraison optimisée des colis au cœur des bassins de consommation.

Les immeubles sont intégralement loués par leur occupant historique, la société DPD (filiale du groupe La Poste) dans le cadre de baux fermes d'une durée résiduelle supérieure à 5 ans à la date d'acquisition. La société DPD dispose de 80 sites en France et assure chaque jour la livraison de plus de 415 000 colis vers plus de 100 00 entreprises, commerces et particuliers. Les sites du

portefeuille Dynamic constituent donc une partie d'un maillage plus large, qui permet au locataire de couvrir efficacement l'ensemble du territoire national.

D'une taille moyenne de 2 400 m², les plateformes du portefeuille Dynamic ont été conçues pour répondre aux besoins des utilisateurs sur le segment du « dernier kilomètre », maillon crucial de la chaîne logistique, consistant à assurer la livraison de colis aux destinataires finaux. Preuve de l'intérêt de ces actifs, des extensions ont été réalisées sur les sites de Besançon et Reims par ROCHE DUBAR, permettant de répondre à la demande croissante.

Les six immeubles sont détenus en pleine propriété, ils ont été construits entre 2003 et 2016. Ils sont, pour la majorité d'entre eux, conformes au décret tertiaire 2030 ou le seront moyennant un suivi adapté des consommations énergétiques et un plan d'actions, conformément au savoir-faire d'Allianz Immovalor en la matière. L'ensemble des sites disposent de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Une acquisition qui permet de poursuivre le développement de la SCPI Allianz Home sur son nouveau positionnement stratégique

En permettant une livraison efficace de colis au cœur des agglomérations, la classe d'actif messagerie répond à la thèse d'investissement de la SCPI Allianz Home, consistant à acquérir des immeubles répondant aux besoins des villes et de leurs habitants.

L'acquisition du Portefeuille Dynamic permet à la SCPI de déployer près de 15m€ supplémentaires, correspondant à la quasi-totalité de sa capacité d'investissement à date. Elle réalise ainsi son cinquième investissement et poursuit la construction d'un portefeuille diversifié et granulaire, sur la base de baux fermes, socle d'une performance de long terme.

Forte d'un repositionnement stratégique complet, la SCPI Allianz Home a distribué un dividende de 3.69% en 2024 (Taux de Distribution)*, soit une croissance de +26% par rapport au dividende versé en 2023 (2.93% en Taux de Distribution). Grâce à un taux de rendement relatif, cette acquisition contribuera positivement à la croissance de la distribution de la SCPI.

« Avec l'acquisition du portefeuille Dynamic, nous confirmons le virage stratégique pris pour la SCPI Allianz Home, qui voit son taux de distribution augmenter pour la troisième année consécutive. Dans un environnement de marché particulièrement incertain, cette nouvelle acquisition sera porteuse de performance et de résilience pour la SCPI et illustre les capacités de sourcing et d'exécution d'Allianz Immovalor. » Déclare Florian Dussert, Directeur Général Adjoint d'Allianz Immovalor.

« A l'issue d'une détention de 13 années durant laquelle ROCHE DUBAR aura notamment réalisé avec DPD France l'extension de 2 des sites et le renouvellement des baux pour 6 ans ferme, nous sommes ravis de permettre aux associés des 5 différentes foncières concernées de réaliser une belle performance dans le contexte de marché que nous connaissons. » indique Théo Verhaeghe, Directeur du Développement de ROCHE DUBAR.

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 La Plume Notaires. La transaction a été réalisée par les équipes transaction de BNP Paribas Real Estate.

**Taux de Distribution selon la méthode de calcul ASPIM: Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :*

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable

- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe

La SCPI Allianz Home n'ayant pas constaté d'évolution de prix de souscription, le Taux de Distribution est égal à la Performance Globale Annuelle (PGA).

A propos de la SCPI Allianz Home

Créée en 2021 et historiquement positionnée sur l'immobilier résidentiel, la SCPI Allianz Home a fait l'objet d'un repositionnement stratégique complet. Elle se positionne dorénavant comme une néo-SCPI, dont la thèse d'investissement consiste à acquérir des immeubles répondant aux besoins des villes et de leurs habitants.

La SCPI conserve son ADN de décorrélation de la performance aux besoins des entreprises en immobilier de bureaux. La stratégie s'appuie sur des tendances sociodémographiques profondes, en ciblant des classes d'actifs telles que les résidences gérées, l'immobilier d'enseignement, la logistique urbaine, les commerces alimentaires, les murs d'hôtels, l'immobilier de santé...

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 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.



Contact presse ROCHE DUBAR

Théo VERHAEGHE – tverhaeghe@rochedubar.com

Roche Dubar & Associés – R & D, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-16000025 du 30 septembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France sous le numéro CPI59062017000016865, portant les mentions Transactions sur immeubles et fonds de commerce.

Dans le cadre de la transaction présentée ci-dessus, Roche Dubar & Associés – R&D est intervenu en qualité de conseil de 5 foncières. Ces foncières ne sont pas des fonds d'investissement alternatifs régulés et n'entrent pas dans le périmètre de l'agrément de la société de gestion Roche Dubar & Associés – R&D. Pour toute clarification, se rapprocher de Roche Dubar & Associés – R & D.

A propos de Roche Dubar & Associés – R & D

Créée en 1994, Roche Dubar & Associés – R & D est une société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui gère des fonds d'investissements immobiliers professionnels.

La société intervient en tant que conseil ou société de gestion sur un patrimoine d'environ 400 millions d'euros actifs (valeur brute estimée au 31/12/2024) représentant environ 100 immeubles au travers de : 1 SAS autre FIA, 1 OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier) et 22 foncières non régulées.