



Aeris – Rennes (35)

Données clés au 30/09/2025

Actif net réévalué	49 830 k€
Nombre de parts	490 405
Valeur liquidative	101,60 €/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/>

Évolution de la valeur liquidative*

	Depuis le 30/06/2025	Depuis le 01/01/2025	Depuis l'origine**
Valeur liquidative (Part A)	+0,75%	+6,39%	+1,10%
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 françaises, 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 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 à travers notamment 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

Dans un contexte de forte incertitude géopolitiques et macroéconomiques, la première moitié de l'année 2025 marque le ralentissement des marchés immobiliers en termes de volume investis, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché.

Sur le plan de l'investissement, les volumes investis en immobilier de bureaux sont en retrait au 30 juin 2025 (1,0 Mds€ au T2 2025 contre 1,4 Md€ au T1 2025). Pour autant, les emplacements les plus prime, principalement à Paris, continuent d'attirer les capitaux en permettant un retour progressif de la liquidité sur ces marchés, alors que les marchés Régions restent en retrait en termes de volumes investis (0,4 Md€ au S1 2025 soit une baisse de -49% par rapport au S1 2024).

Sur le plan locatif, les utilisateurs placent toujours la centralité au cœur de leurs préoccupations. Bien que la demande placée soit en retrait sur les 12 derniers mois, les marchés centraux, autant à Paris qu'au cœur des principales métropoles conservent leur attractivité et concentrent la demande, à la défaveur des actifs secteurs dits périphériques qui peinent davantage à trouver preneur. A titre d'exemple, la demande placée de surfaces de bureaux en régions est stable sur les 12 derniers mois (670 000m² au S1 2025 contre 650 000m² au S1 2024).

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.

Sources : BNP RE, Knight Frank, BPCE Solutions immobilières – T2 2025

Commentaire de gestion

Dans la continuité de la dynamique amorcée en début d'année, la SC Allianz Immobilier Durable se démarque en affichant, au 30 septembre 2025, une performance YTD de 6,39%, avec une performance de 0,75% par rapport au 30 juin 2025. La SC se positionne ainsi comme la 4^{ème} UC immobilière la plus performante du marché, sur un panel de 54 UC (source ASPIM).

La performance de la SC Allianz Immobilier Durable de trimestre s'explique notamment par :

- La revalorisation à la hausse du patrimoine immobilier, y compris des récentes acquisitions à l'instar de celle de l'immeuble Aeris à Rennes en mars 2025, en plein cœur du momentum de marché actuel ;
- Le rendement courant du portefeuille, socle de la performance de la SC. A ce titre, le Taux d'occupation financier s'élève à 100% au 30/09/2025.

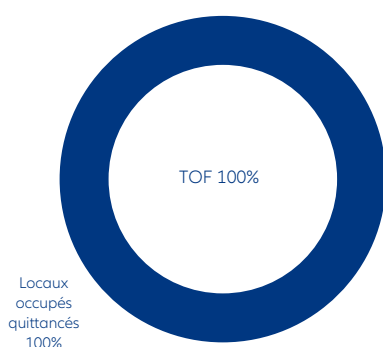
La SC Allianz Immobilier Durable travaille activement à l'emploi des ressources de la SC dans une logique de performance. Les équipes d'Allianz Immovalor restent pleinement mobilisées afin de saisir les opportunités d'investissements correspondant à la stratégie de la SC et permettant de poursuivre sa diversification ainsi que son développement.

Sur le plan ESG, la SC Allianz Immobilier Durable poursuit son développement autour de sa stratégie d'investissement, visant à réconcilier performance financière et extra-financière autour de 3 objectifs :

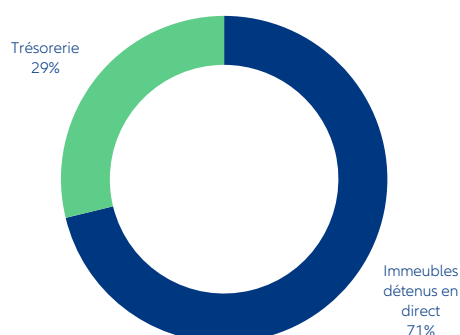
- Réduire et maîtriser les consommations d'énergies des immeubles sous une moyenne de 200kWhEP/an ;
- Mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille sur une trajectoire en exploitation, de limitation du réchauffement climatique mondial à +1,5°C à horizon 2050 ;
- Proposer des immeubles de grande qualité, offrant un niveau remarquable de confort et de sécurité pour les utilisateurs.

A ce titre, la SC Allianz Immobilier Durable a obtenu le TOP d'OR « Eco-responsable » (catégorie Article 9), décerné par le média Tout Sur Mes Finances, et récompensant la pertinence de la stratégie de la SC, notamment en matière d'Investissement Socialement Responsable.

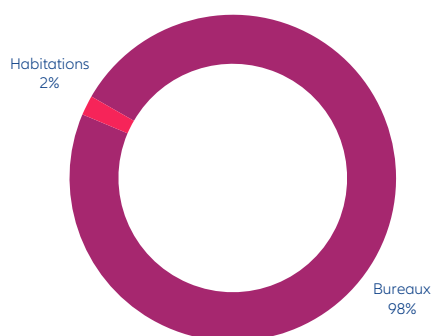
Taux d'occupation financier



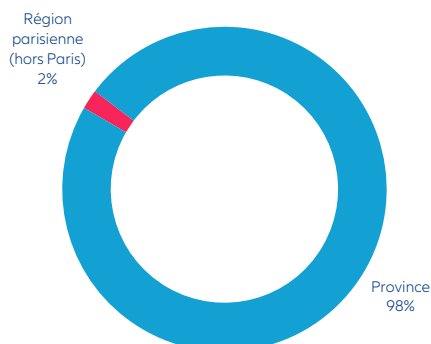
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



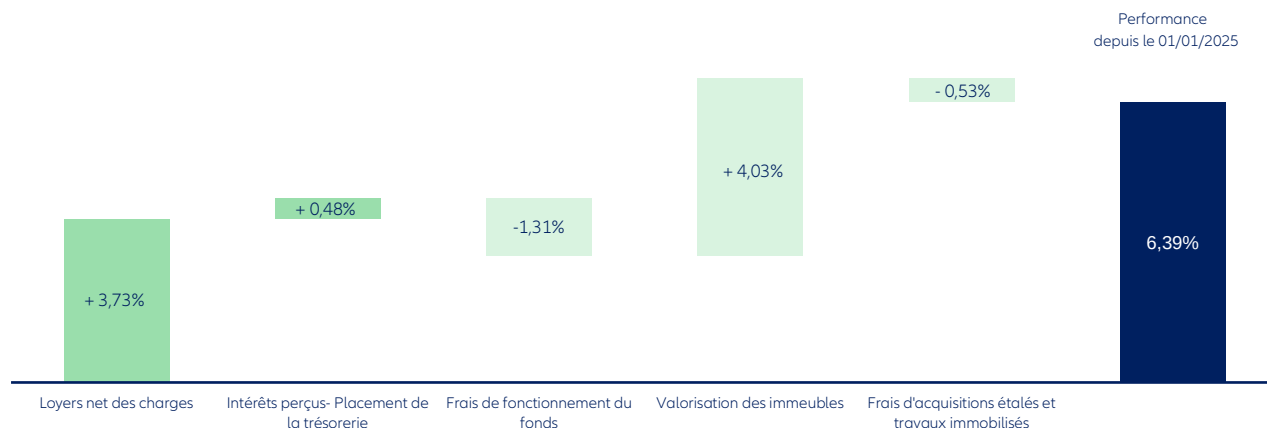
Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



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.

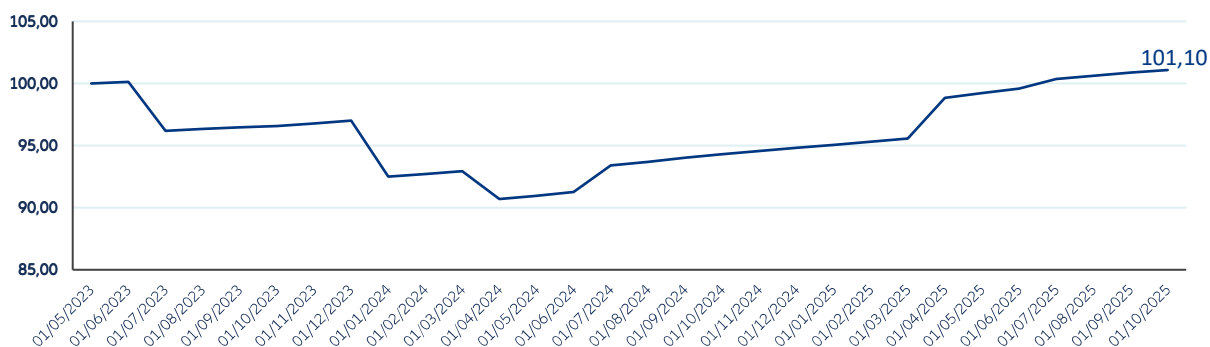
Décomposition de la performance en 2025



La performance de la SC AID s'établit à +6,39% pour la part A sur au 30 septembre 2025.

La performance s'explique principalement par l'acquisition de l'immeuble Aeris à Rennes (35) ainsi que par le rendement courant des immeubles en patrimoine, contribuant à la performance pour +2,90% et qui continuent de générer des loyers pour les associés.

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



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 +11,46%.**

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

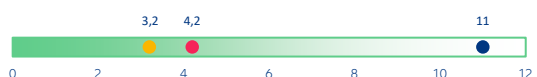
Focus Immeuble Aeris – Rennes



Consommation énergétique primaire (kWhEP/m²/an)



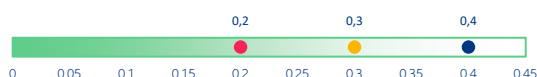
Emissions globales de GES (kgCO₂ep/m²/an)



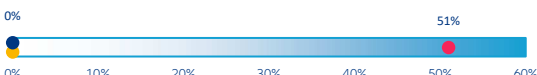
Végétalisation de la parcelle (% de surface)



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)



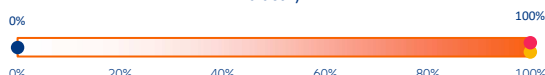
Contrat avec des prestataires comprenant des clauses ESG (% des contrats)



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 le site internet d'Allianz Immovalor (<https://www.immovalor.fr/>)