



Ivoire – Lyon (69)

Données clés au 31/03/2026

Actif net réévalué	62,1m€
Nombre de parts	599 235
Valeur liquidative	103,62 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/26	62,00€/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/26	62,00€/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 01/01/2026	Depuis l'origine**	
Valeur liquidative (Part A)	+1,21%	+3,11%	
Historique	2023	2024	2025
Valeur liquidative	-7,51%	+2,75%	+7,20%

* 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 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, source de performance pour la SCI.

Forte de sa stratégie et des dernières acquisitions réalisées, la SCI Allianz Immobilier Durable affiche ainsi une performance de +7,20% en 2025.

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 fortes incertitudes sur les plans géopolitique et macroéconomique, le premier trimestre 2026 atterri à 1,9Mds€ échangés, en baisse par rapport à l'année précédente, qui marquait une stabilisation par rapport à l'année 2024.

Si le conflit au Moyen-Orient n'a pas directement impacté les investisseurs immobiliers, le renchérissement du crédit, la remontée de l'OAT à 10 ans et les anticipations d'inflation, notamment sur les matières premières, poussent à la prudence. Le marché se retrouve donc à nouveau dans une situation d'attente, où il est difficile de rapprocher vendeurs et acquéreurs sur les prix de transactions. Les opérations d'investissement déjà en cours sont systématiquement renégociées et se retrouvent en risque d'exécution.

Cet attentisme se ressent également sur le plan locatif comme le démontre le ralentissement de la demande placée (-15% au T1 2026), même dans le QCA parisien. Si la centralité est toujours recherchée, les valeurs locatives ont tendance à se normaliser après une période d'euphorie, tirées également vers le bas par le volume important de livraisons de programmes tertiaires neufs à Paris intra-muros.

Allianz Immovalor reste attentif aux évolutions de marché et mobilisé pour saisir des opportunités, tant à l'investissement qu'à l'arbitrage. Nous poursuivons notre stratégie d'optimisation des portefeuilles par un recentrage stratégique sur les secteurs les plus porteurs à des prix ajustés, porteurs de valeur et de résilience sur le long terme.

Sources : Immostat, T1 2026

Commentaire de gestion

La SCI Allianz Immobilier Durable démarre l'année 2026 avec une performance de +1,21% sur le premier trimestre après une année 2025 record enregistrant une performance de +7,20%. La SCI Allianz Immobilier Durable se positionne ainsi comme la 7^{ème} SCI distribuée en Unités de Comptes la plus performante du marché (sur un panel de 54 fonds, source ASPIM, T4 2025), témoignant de la pertinence de son approche à la fois financière et extra-financière.

La performance de la SCI est construite sur deux piliers :

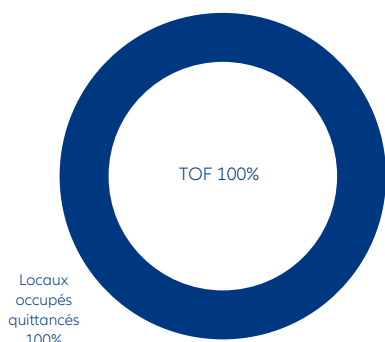
- La revalorisation des acquisitions réalisées par les équipes d'Allianz Immovalor qui profitent de la dichotomie entre prix et valeur toujours présente sur le marché,
- Le rendement courant du portefeuille qui se construit au fur et à mesure des acquisitions réalisées, socle de la performance de la SCI qui affiche un taux d'occupation financier de 100%.

Depuis le 1^{er} janvier 2026, la SCI est entrée dans son deuxième cycle du label ISR qui a été renouvelé pour une durée de 3 ans en fin d'année 2025. À cet effet, la méthodologie mise en place à l'échelle du fonds a été audité par un organisme indépendant ce qui permet de poursuivre l'ambition ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable.

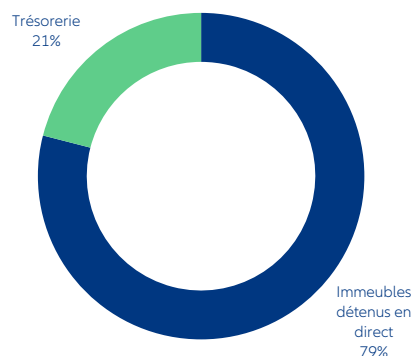
Pour le compte de la SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor a reçu le prix Pyramide de la Gestion de Patrimoine – Prix de la rédaction, catégorie Pierre Papier Société Civile. Cette nouvelle distinction récompense une conviction portée depuis le lancement du fonds : qu'il est possible de conjuguer performance financière et extra-financière en immobilier.

Par ailleurs, Allianz Immovalor est déjà entrée sous exclusivité sur plusieurs opérations répondant aux critères d'investissement de la SCI Allianz Immobilier Durable afin de renforcer son portefeuille. Malgré sa complexité, le marché présente des opportunités d'investissement diversifiantes et relatives pour la performance de la SCI.

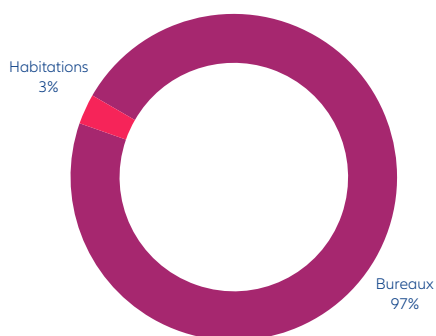
Taux d'occupation financier



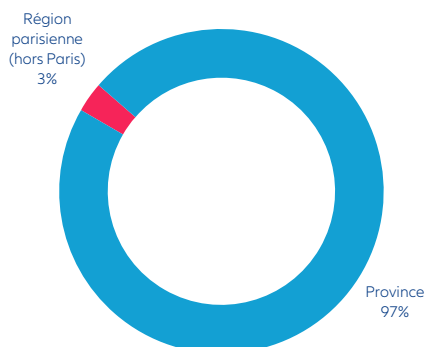
Composition de l'actif de la SCI



Répartition sectorielle



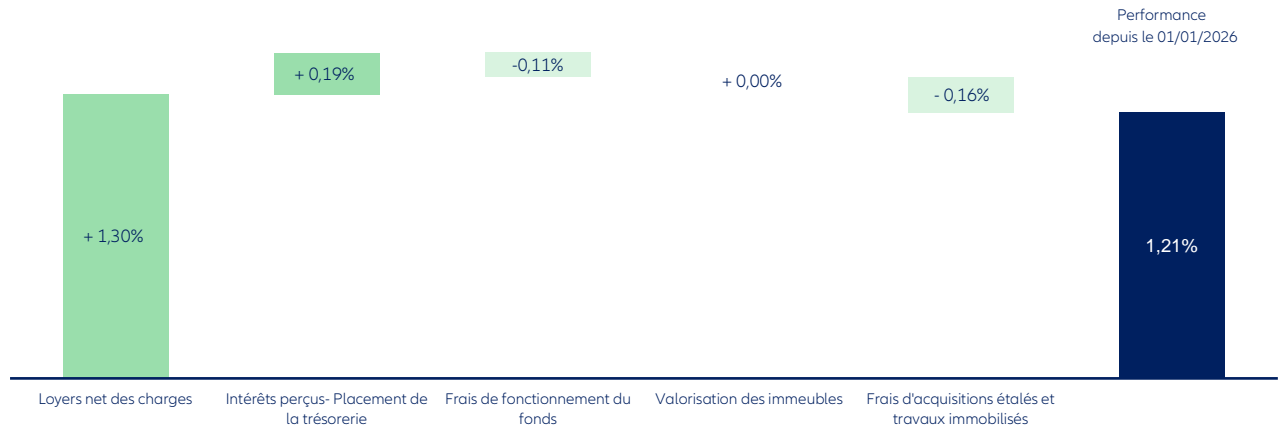
Répartition géographique



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.

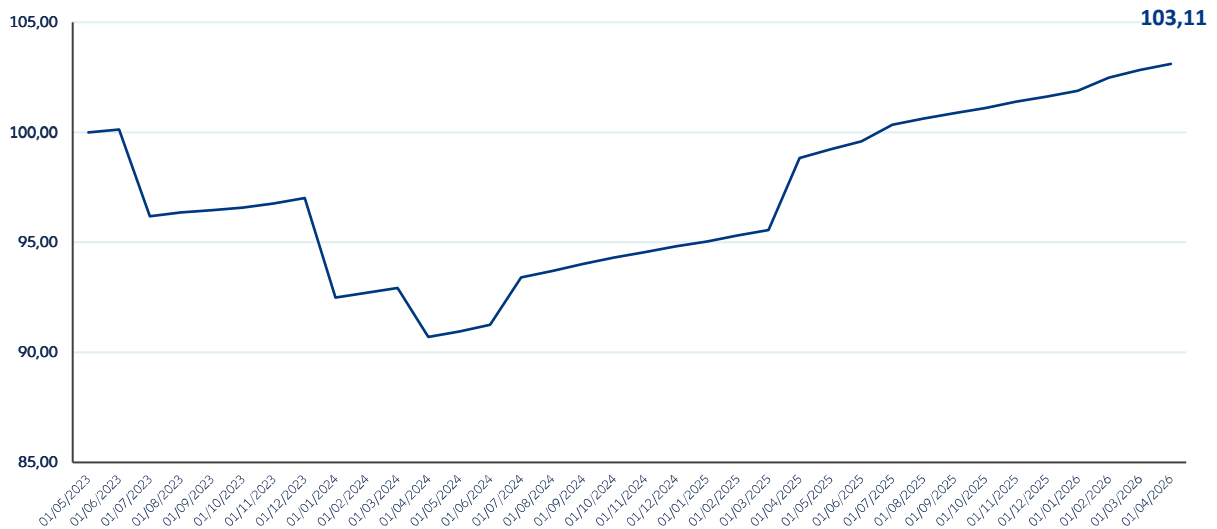
Décomposition de la performance du T1 2026



La performance de la SC AID s'établit à +1,21% pour la part A sur au 31 mars 2026.

La performance de ce trimestre s'explique principalement par le rendement courant des immeubles en patrimoine, contribuant à la performance pour +1,30% 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 +13,68%.**

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-Sévigné (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

54.3/100



Note ESG moyenne cible à 3 ans

63.2/100



Consommation énergétique moyenne

143.3 kWhEP³/m²/an



Alignement à une trajectoire +1.5°C²

100 %



Note moyenne sur le critère social

51/100

Taux de couverture : 97% 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

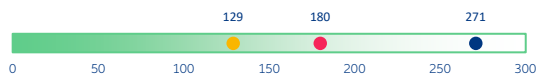
² Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

³ Kilo Watt Heure Energie Primaire

Focus Immeuble Aeris – Rennes



Consommation énergétique primaire (kWhEP/m²/an)



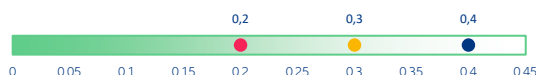
Emissions globales de GES (kgCO₂ep/m²/an)



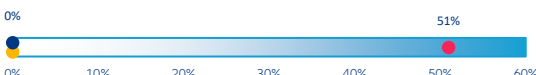
Végétalisation de la parcelle (% de surface)



Consommation d'eau (m³/m²/an)



Part de SUN en premier jour (% des surfaces)



Surface 7 928 m²

Note ESG acquisition (2024) 44.7 / 100

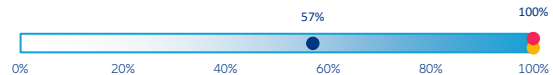
Note ESG actuelle 2024 44.7 / 100

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)



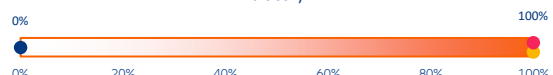
Contrat avec des prestataires comprenant des clauses ESG (% des contrats)



Enquête de satisfaction locataire (% de locataires)



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



● Aeris ● 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/>)