


 **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Données clés au 31/03/2024

| | |
|--|--|
| Actif net réévalué | 39 008 257 € |
| Nombre de parts | 427 954 parts |
| Valeur liquidative | 91,15 €/part |
| Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/24 | 35,99€/part |
| Valeur IFI – non-résident au 01/01/24 | 35,99€/part |
| Nombre d'actifs immobiliers | 5 |
| Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct | 98,34% |
| 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 réévalué |
| 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 01/01/2024 | Depuis l'origine** |
|--------------------|----------------------|--------------------|
| Valeur liquidative | -1,93% | -9,29% |

* L'évolution de la valeur liquidative est calculée avec le dividende réinvesti en base 100 et hors frais d'entrée

** 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 a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) le 13 janvier 2023.

La SCI Allianz Immobilier Durable est catégorisée comme « article 9 » au sens du règlement SFDR car elle poursuit un objectif d'investissement durable consistant à mesurer, éviter et réduire les émissions de GES** en exploitation, afin d'aligner le portefeuille sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C***.

La SCI Allianz Immobilier Durable cherche à capter la performance des marchés immobiliers en poursuivant un objectif d'investissement et de gestion durable, par l'acquisition à titre principal d'immeubles de bureaux en France et dans les pays membres de l'OCDE. Une création de valeur durable est visée en investissant principalement, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs existants, des actifs à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants) et des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement), ces actifs pouvant potentiellement présenter une vacance locative totale ou partielle. Cette approche se structure dans le cadre d'une démarche mixte, « best in class » et « best in progress », qui vise sur le long terme, à réduire les émissions de GES des immeubles détenus par la SCI.

** GES : Gaz à Effet de Serre

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

Actualité des marchés immobiliers

Dans la lignée de l'année 2023, 2024 débute sur une dynamique très calme sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises français. Ainsi, selon CBRE seulement 1,8 milliard d'euros ont été investis au cours du 1^{er} trimestre 2024, représentant un recul d'ordre de -66% par rapport à la moyenne quinquennale.

Si, au fur-et-à-mesure des trimestres, les attentes des investisseurs et des vendeurs semblent se rapprocher avec notamment une meilleure visibilité sur les taux des rendements immobiliers, le marché semble encore pâtir du manque de liquidités et d'un accès au financement toujours aussi difficile.

Par ailleurs, dans un contexte où la performance environnementale est de plus en plus recherchée et est désormais une question incontournable, certains acteurs préfèrent affecter leurs liquidités et leur recours au financement à l'amélioration de l'existant plutôt que de se tourner vers l'acquisition de nouveaux actifs.

L'immobilisme des investisseurs devrait donc se poursuivre au cours des prochains mois, dans l'attente d'un environnement financier plus favorable. Plusieurs signaux laissent toutefois entrevoir la possibilité d'une reprise progressive en cours d'année. Notamment en cas de baisse progressive des taux directeurs par les banques centrales, qui réduirait la pression sur les valeurs immobilières.

Sources (pour les données chiffrées) : CBRE et INSEE

Commentaire de gestion

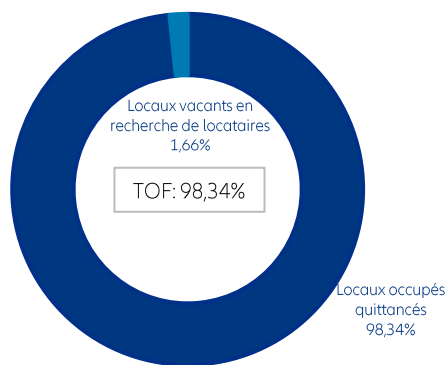
En amont de son lancement le 2 mai 2023, la SCI a effectué ses premiers investissements et notamment l'acquisition de 35% de l'immeuble de bureaux Ivoire, situé ZAC des Girondins à Lyon, intégralement loué à Capgemini pour une durée ferme résiduelle de plus de 6 ans à la date d'acquisition. Cet immeuble présente des fondamentaux immobiliers solides, tels que son caractère récent (livraison en 2017), des hauteurs libres de 2,70m, des terrasses en R+5 et un jardin de 1 000 m² au RDC. Ivoire bénéficie également d'une excellente desserte en transports en communs, lui permettant de rejoindre la gare Part Dieu en moins de 10 minutes. L'acquisition de Ivoire a contribué à lancer la SCI Allianz Immobilier Durable, grâce à un rendement immédiat stable et sécurisé par un bail ferme.

Malgré les qualités intrinsèques de cette acquisition, la campagne d'expertises immobilières menée au 31 mars 2024 fait ressortir une valorisation globale des actifs sous gestion de 13 M€, impactant la contribution à performance du premier trimestre pour -2,64%. Cette valorisation est due à la hausse des taux de rendement immobiliers par les experts immobiliers dans un contexte de hausse des taux courts. La capacité de l'investissement à produire un rendement stable n'est pas remise en question pour autant. A ce titre, le travail des équipes d'asset management a permis de louer en quasi-totalité des actifs portant le TOF à 98,34%.

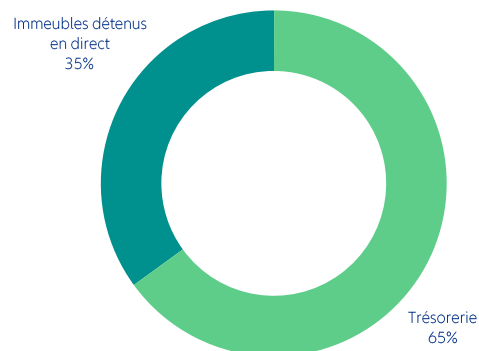
Coté investissement, la collecte nouvelle perçue par la SCI Allianz Immobilier Durable a permis de signer une promesse d'acquisition sur un actif de bureaux situé en région, présentant une performance ESG conforme aux exigences de la SCI AID. Cet investissement devrait être concrétisé à la fin de premier semestre 2024 (sous réserve de levée des conditions suspensives) et sera un contributeur à la performance de la SCI Allianz Immobilier Durable sur l'année 2024.

À la suite de cet investissement potentiel, l'intégralité des liquidités disponibles de la SCI Allianz Immobilier Durable auront été employées. Dans un contexte d'ajustement des valorisations d'actifs immobiliers, toute nouvelle collecte significative permettra de profiter de taux de rendement relatifs par rapport à l'inertie du portefeuille, dans l'intérêt à long terme des investisseurs actuels et futurs.

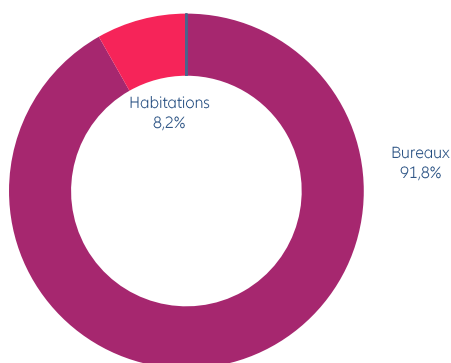
Taux d'occupation financier



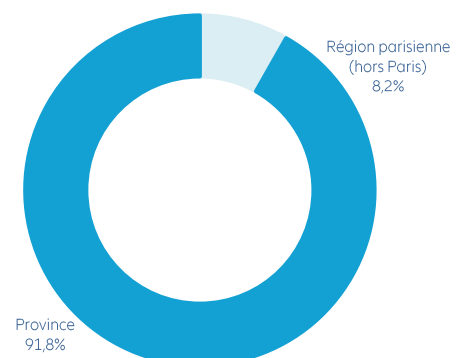
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

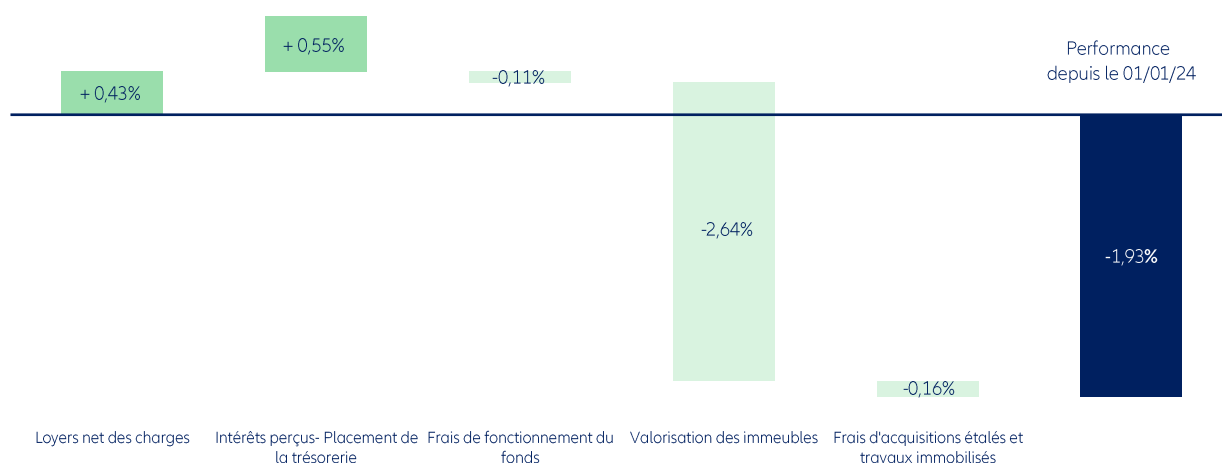


Allocation cible

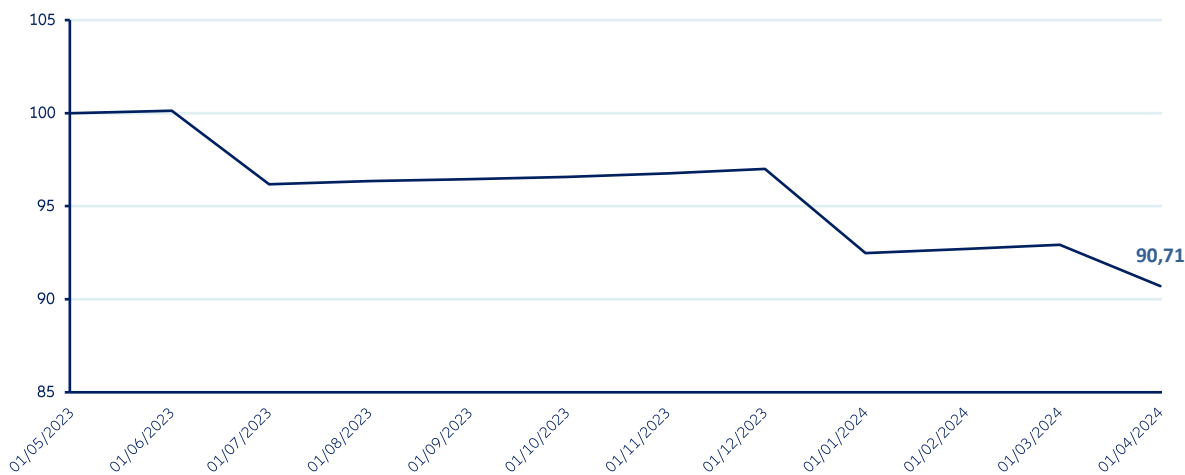
- Actifs immobiliers physiques: immeubles et droits réels immobiliers avec une cible à 80%.
- Actifs immobiliers non physiques: parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières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

Décomposition de la performance au 31/03/2024 (coupon réinvesti)



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



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.

Principaux actifs immobiliers physiques

| Immeubles | Surface | Acquisition | Secteur |
|--|----------------------|---------------|------------|
| Lyon Ivoire-Rue Michel Félizat/ Rue Pré Gaudron _ Lyon * | 7 542 m ² | Décembre 2022 | Bureaux |
| 26 -28 rue Sainte Geneviève _Rungis | 241 m ² | Décembre 2022 | Habitation |

* 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*



Taux de couverture : 92% 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

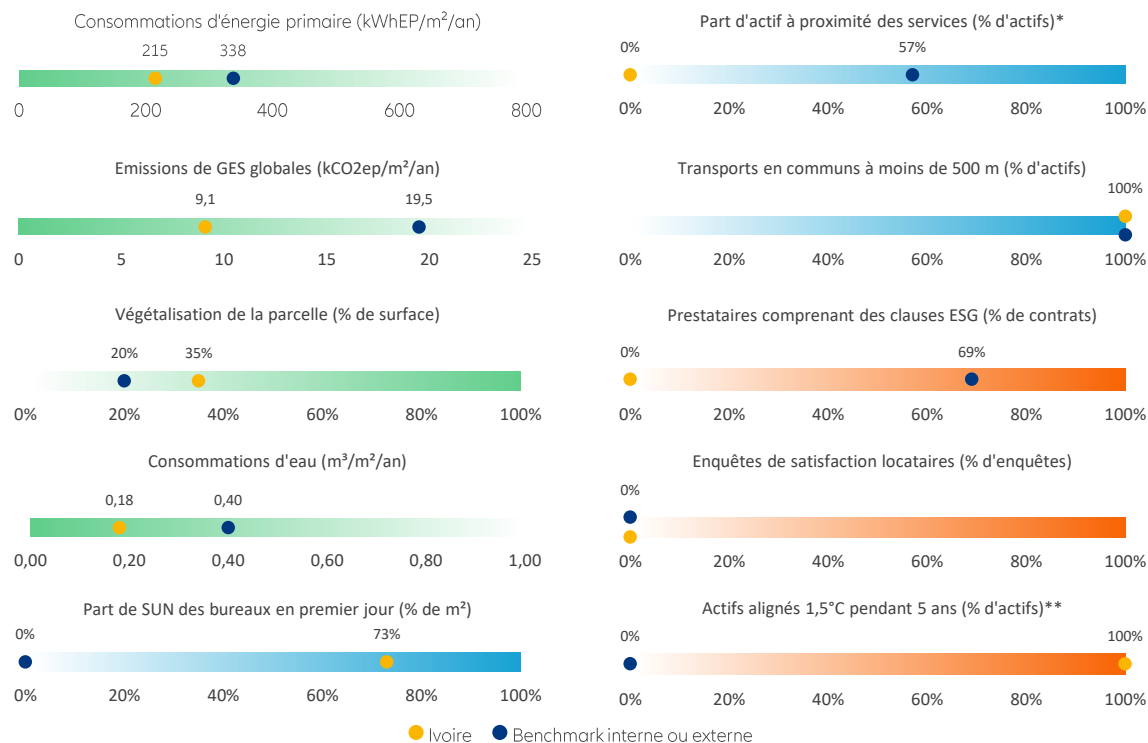
*** Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

Focus Immeuble Ivoire – Lyon Gerland

La note ESG de l'immeuble Ivoire (unique actif concerné par la notation ESG) a été mise à jour sur la base d'un arrêté des données ESG au 31/12/2023. Cette mise à jour fait ressortir une amélioration de la note ESG de 10.2 points. Ces points ont été gagné principalement sur le pilier gouvernance de la note mais aussi grâce à une amélioration de la consommation d'eau et d'énergie de l'immeuble. L'actif est toujours aligné à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique de +1.5°C.



| | |
|--|----------------------|
| Surface | 7 542 m ² |
| Note ESG acquisition (2022) | 44.8 / 100 |
| Note ESG actuelle 2023 | 55.0 / 100 |
| Note ESG cible à 3 ans (2025) | 62.7 / 100 |
| Stratégie | Best in Progress |
| Alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C** | OUI |



Taux de couverture des indicateurs de reporting : 92 % du patrimoine immobilier en valeur (les appartements à Rungis n'entrent pas dans le champ d'application du label ISR)

* 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/>)