



Skyhome – Nantes



Allianz Immobilier Durable

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*.

La remontée des taux directeurs par les banques centrales en réaction à la poussée inflationniste a impacté l'ensemble des classes d'actifs financières, y compris l'immobilier. Cette reconstitution de la prime de risque a affecté les valorisations et les performances des fonds immobiliers de façon hétérogène selon la nature des portefeuilles.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor a réagi rapidement en concentrant ses investissements sur le segment des actifs Core, localisés au cœur des métropoles régionales qui proposent aujourd'hui un couple rendement risque attractif et un taux de rendement correspondant aux exigences de rendement de la SCI Allianz Immobilier Durable.

Cette stratégie s'est concrétisée par l'acquisition de l'immeuble Skyhome à Nantes en mai 2024. En profitant du momentum de marché, Allianz Immovalor réalise cette opération génératrice de valeur immédiate et future, dans l'intérêt de la performance de la SCI qui s'établit en territoire positif sur le 1^{er} semestre 2024.

Toute collecte nette significative permettra de saisir ce type d'opportunités d'investissement à nouveau, dont les effets sur la performance seront visibles immédiatement et de manière significative, du fait de la taille mesurée de la SCI Allianz Immobilier Durable lancée récemment en 2023.

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

Actualité des marchés immobiliers

Si l'année 2023 a été marquée par un marché de l'investissement immobilier atone, faute d'adéquation entre vendeurs et acquéreurs sur la fixation d'un prix pour les actifs immobiliers, la première moitié de l'année 2024 s'achève sur un marché qui retrouve une forme de liquidité sur le segment des actifs prime, de volumes inférieurs à 50 m€ exclusivement.

Ce début de retour de la liquidité provient notamment d'acteurs devant faire face à des enjeux de liquidités plus ou moins significatifs, les contraignant à arbitrer des immeubles au prix d'une décote sur la valeur des biens.

Cette situation particulière crée un momentum favorable à l'investissement, en faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Immobilier Durable. A la faveur d'une dichotomie entre le prix et la valeur des actifs, il est aujourd'hui possible – à condition de bénéficier d'une collecte nette suffisamment importante – de créer de la performance immédiate et future grâce à l'investissement.

Sur le plan locatif, les marchés de bureaux subissent un effet de segmentation, avec d'un côté les actifs de qualité et bien situés qui bénéficient d'une forte attractivité locative et de l'autre, les actifs de seconde main localisés dans des marchés secondaires. Les utilisateurs considèrent de plus en plus leurs bureaux comme un vecteur d'attractivité des talents. A ce titre la centralité et la qualité des prestations sont des éléments déterminants dans les choix immobiliers des entreprises.

Données clés au 30/06/2024

Actif net réévalué	42 929 288 €
Nombre de parts	457 360 parts
Valeur liquidative	93,86 €/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	6
Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct	99,40%
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 d'Allianz Immovalor <https://www.immovalor.fr/>

Evolution de la valeur liquidative*

	Depuis le 31/03/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	+2,97%	+0,99%	-6,60%

* 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.

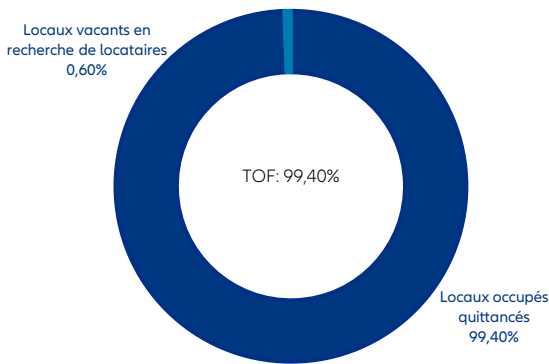
Commentaire de gestion

Le 16 mai dernier, la SCI Allianz Immobilier Durable a réalisé l'acquisition de l'immeuble Skyhome à Nantes. Cet actif entièrement loué à plusieurs locataires (dont BpiFrance, la SNCF et deux acteurs du domaine des énergies), propose une surface de 4 650m² répartie sur 8 étages. Situé au cœur de l'île de Nantes, l'actif bénéficie d'une réelle visibilité depuis les bords de la Loire et profite d'une offre de transport diversifiée.

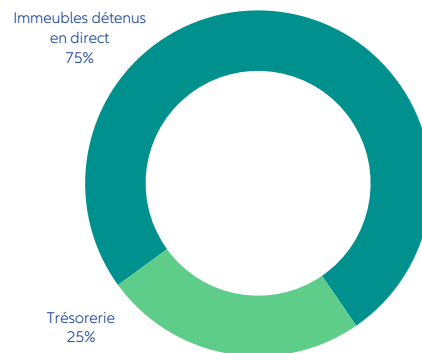
La campagne d'expertises menée au 30 juin 2024 fait ressortir une hausse de la valorisation du patrimoine de +2,73% par rapport à celle du 31 mars. Cette hausse s'explique notamment par : (i) l'acquisition de Skyhome qui a permis une revalorisation immédiate de l'actif dès son acquisition et (ii) l'atterrissage de la valorisation de l'immeuble Ivoire, qui a fait l'objet d'un ajustement progressif depuis le début de la crise.

L'équipe d'investissement d'Allianz Immovalor a par ailleurs déjà identifié plusieurs opportunités correspondant à la stratégie de la SCI Allianz Immobilier Durable pour un volume de plus de 100 m€, notamment sur le plan ESG. Ces opportunités présentent des taux de rendement proches ou supérieurs à 6% bruts ; en ligne avec la cible de performance de la SCI Allianz Immobilier Durable. Une collecte nette suffisante est donc aujourd'hui nécessaire afin de saisir ces opportunités et contribuer à la performance immédiate et future de la SCI Allianz Immobilier Durable.

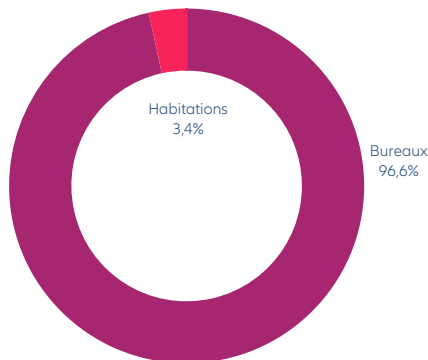
Taux d'occupation financier



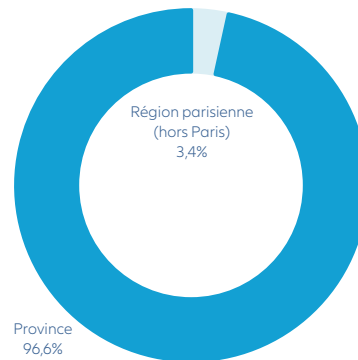
Composition de l'actif de la SCI



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique

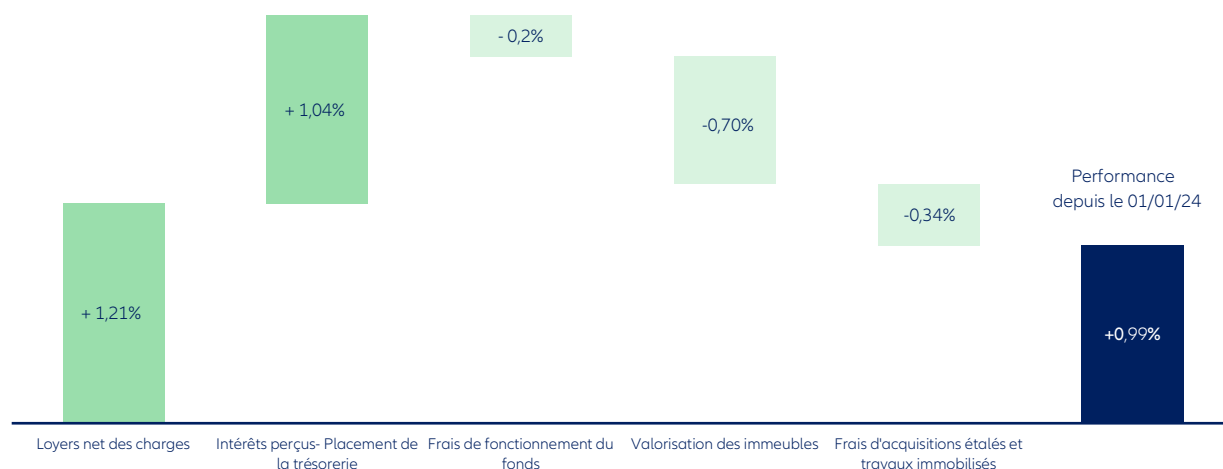


Allocation cible

- **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.

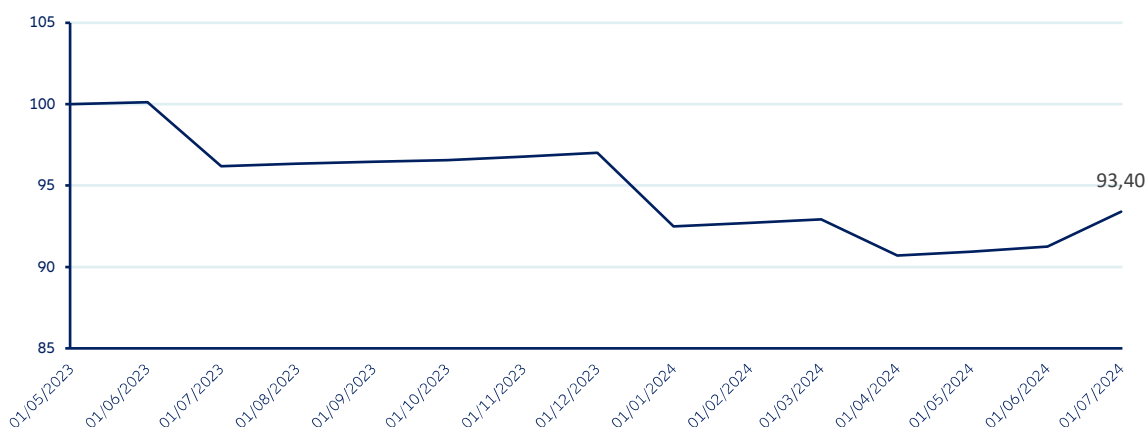
Décomposition de la performance au 30/06/2024



La fin de l'ajustement de la valorisation de l'immeuble Ivoire dans un contexte de remontée des taux directeurs impacte négativement la performance de la SCI sur le premier semestre 2024. Cet ajustement est compensé par l'acquisition de l'immeuble Skyhome en mai 2024 qui a fait l'objet d'une revalorisation immédiate à la suite de son acquisition.

La performance globale sur le semestre s'établit ainsi en territoire positif à +0,99%, portée notamment par la contribution des loyers perçus sur Ivoire et par la rémunération de la trésorerie placée sur les marchés dans l'attente d'être investie.

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



La SCI Allianz Immobilier Durable a été lancée commercialement en avance de phase par rapport au cycle de d'ajustement des valeurs immobilières. Par conséquent, le fonds a souffert de la correction de valeur sur l'immeuble Ivoire, la première acquisition réalisée.

Sur le premier semestre 2024, la performance redevient positive à +0,99%. Au deuxième trimestre 2024, la performance de la SCI s'établit à +2,97% portée notamment par la revalorisation de l'immeuble Skyhome acquis dans des conditions de marché favorables.

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
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 Durable*

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 et détaillée dans le rapport annuel extra financier disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor. 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 compatible avec un réchauffement climatique limité à +1,5°C à horizon 2050.

Le mois de juin 2024 a été l'occasion pour la SCI Allianz Immobilier Durable de publier son rapport annuel extra financier pour l'année 2023. Ce rapport explicite la démarche d'investissement socialement responsable suivie par la SCI et présente les premiers résultats obtenus en la matière. Vous pouvez retrouver ce rapport sur le site internet d'Allianz Immovalor : <https://www.immovalor.fr/sci/allianz-immobilier-durable>.



Note ESG moyenne

53.3/100



Note ESG moyenne cible à 3 ans

61.8/100



Consommation énergétique moyenne

197 kWhEP**/m²/an



Alignement à une trajectoire +1.5°C***

100 %



Note moyenne sur le critère social

54.2/100

Taux de couverture : 97% 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 Skyhome – Nantes

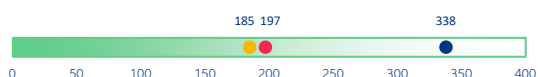
La note ESG de l'immeuble Skyhome a été déterminée sur la base des données collectées préalablement à son acquisition. Celle-ci fait légèrement baisser la note moyenne du fonds car de nombreuses données n'étaient pas disponibles lors de l'analyse pré-acquisition.

L'intégration à la gestion Allianz Immovalor permettra de collecter ces données manquantes et de mettre en œuvre le plan d'action Best In Progress propre à cet immeuble, afin d'augmenter son évaluation ESG. L'actif est par ailleurs aligné à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique de +1.5°C à horizon 2050.



Surface	4 650 m ²
Note ESG acquisition (2024)	52.2 / 100
Note ESG actuelle 2024	52.2 / 100
Note ESG cible à 3 ans (2025)	61.2 / 100
Stratégie	Best in Progress
Alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C**	OUI

Consommation énergétique primaire (kWhEP/m²/an)



Emissions globales de GES (kgCO2ep/m²/an)

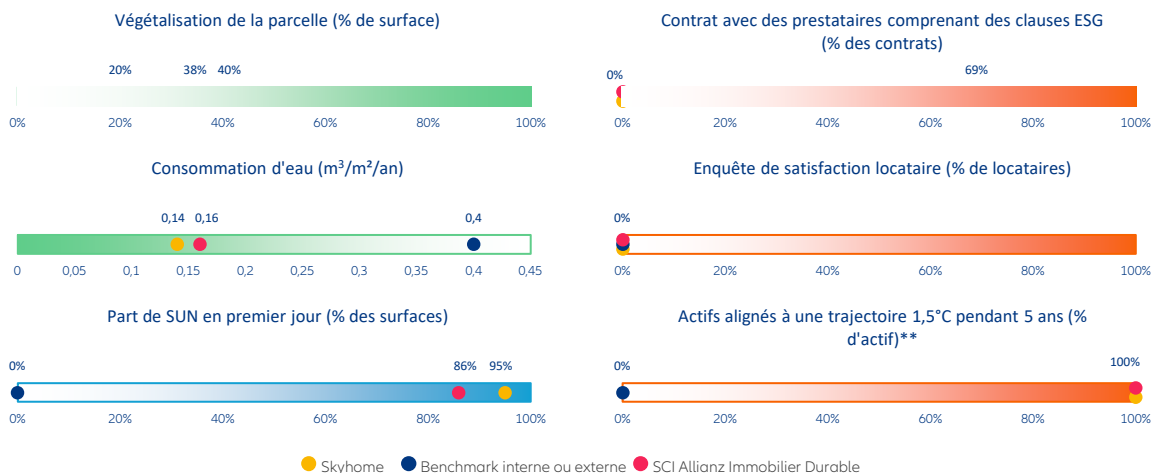


Part d'actif disposant de services à proximité (% d'actif)*



Transport en commun à proximité (% d'actif)





* 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/>)