



Skyhome – Nantes

## Données clés au 31/12/2024

|   |  |
|---|--|
| <b>Actif net réévalué</b>   | 48 321 934,90 €                              |
| <b>Nombre de parts</b>  | 505 943 parts                                |
| <b>Valeur liquidative</b>   | 95,50 €/part                                 |
| <b>Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/24</b>                                       | 35,99 €/part                                 |
| <b>Valeur IFI – non-résident au 01/01/24</b>  | 35,99 €/part                                 |
| <b>Nombre d'actifs immobiliers</b>  | 6  |
| <b>Taux d'Occupation Financier (TOF)* du semestre des immeubles détenus en direct</b> | 99,79%                                       |
| <b>Forme juridique</b>  | SCI à capital variable déclarée en autre FIA |
| <b>Commission de rachat</b>   | Néant  |
| <b>Commission de gestion annuelle fixe</b>  | 1% HT de l'actif brut                        |
| <b>Durée de détention minimale recommandée</b>  | 8 ans  |

\* Terme défini sur le site internet d'Allianz Immovalor  
<https://www.immovalor.fr/>

## Evolution de la valeur liquidative\*

|                    | Depuis le 30/09/2024 | Depuis le 01/01/2024 | Depuis l'origine** |
|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Valeur liquidative | +0,78%               | +2,75%               | -4,97%             |

\* 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

## 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\*.

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 a permis de donner de la visibilité aux agents économiques qui sortent progressivement de leurs positions attentistes, alors que la dichotomie entre prix et valeur justifie plus que jamais de se positionner sur la classe d'actifs immobilière dans une logique de performance.

Dans un environnement de marché favorable à l'investissement et faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à sa stratégie, la SCI Allianz Immobilier Durable est donc parfaitement positionnée afin d'acquérir des immeubles primes localisés dans les marchés de bureaux centraux des métropoles régionales. Cette stratégie permet aux investisseurs de bénéficier d'un rendement immédiat supérieurs à ceux espérés sur le marché parisien sans compromettre la qualité des actifs et des locataires.

Toute collecte nette significative permettra de saisir de nouvelles opportunités d'investissement, dans un marché favorable à l'investissement, qui permettront de générer une performance financière sur le long terme.

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

## Actualité des marchés immobiliers

L'année 2024 se conclut en confirmant le ralentissement observé en 2023 en termes de volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, avec un atterrissage à 12,5 Mds€. Cependant la dynamique de la fin d'année permet d'envisager une année 2025 plus porteuse pour les marchés immobiliers.

Après un premier semestre moribond, la deuxième moitié de 2024 a connu une dynamique plus positive avec environ 8 Mds€ investi au deuxième semestre (vs 4 Mds€ au premier semestre) et encouragée par les conditions macroéconomiques avec le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année, ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières. Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale, qui s'établit à environ 23 Mds€ par an. Sur le plan géographique, les marchés centraux continuent d'attirer les investisseurs. A titre d'exemple, Paris intra-muros concentre environ 80% des investissements réalisés en Ile-de-France.

L'année 2024 confirme la tendance des entreprises à rechercher la centralité pour leurs implantations immobilières. Bien que la demande placée soit en recul en moyenne, les marchés centraux autant à Paris qu'au cœur des grandes métropoles régionales conservent leur attractivité et donc leur résilience.

La SCI Allianz Immobilier Durable bénéficie donc d'un portefeuille d'actifs parfaitement adaptés au contexte immobilier et se renforce avec des acquisitions ciblées, suivant une stratégie d'investissement orientée pour bénéficier du momentum de marché et générer de la performance

Source des données: CBRE

## Commentaire de gestion

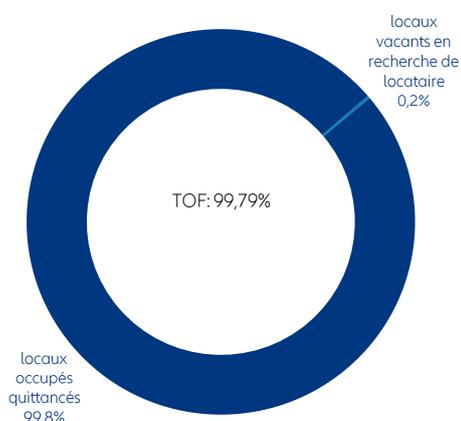
La stabilisation de la valeur de l'actif Ivoire à Lyon, acquis en avance de phase lors du lancement de la SCI Allianz Immobilier Durable et la performance immédiate générée grâce à l'acquisition de l'immeuble Skyhome, dans un momentum de marché favorable, permet à la SCI d'afficher une performance de +2,75% sur l'année 2024.

Les deux actifs du patrimoine (Ivoire à Lyon et Skyhome à Nantes) permettent de générer un flux de loyers sécurisé, socle de la performance future de la SCI, qui s'est établi à 2,75% sur l'année 2024. Ce socle doit être renforcé avec de nouvelles acquisitions qui permettront de construire un portefeuille diversifié et profond, tout en profitant du momentum de marché actuel.

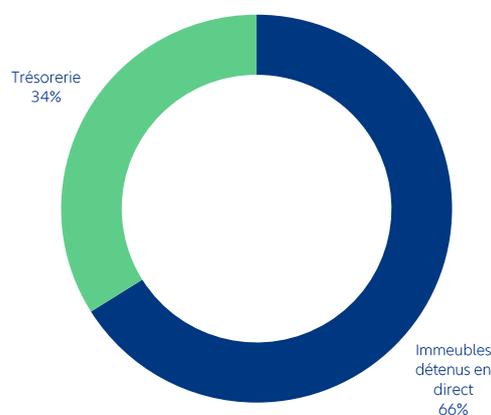
Sur le plan de la durabilité, la SCI Allianz Immobilier Durable a confirmé son label ISR après une année de mise en place de la méthodologie d'évaluation ESG de ses actifs. Pour rappel, cette évaluation est réalisée lors de la phase d'acquisition et mise à jour annuellement en phase de détention et se fait sur la base de 60 critères. Cette évaluation permet de déterminer un plan d'action précis et réalisable afin d'atteindre les meilleurs standards de performance extra-financière.

Les équipes d'Allianz Immovalor identifient déjà des acquisitions qui pourront être réalisées dès le début de l'année 2025 grâce à une dynamique de collecte forte. Ces acquisitions permettront de diversifier le patrimoine en prenant des positions sur de nouveaux marchés et générer une performance de long terme tout en profitant d'un potentiel de revalorisation synonyme de performance immédiate.

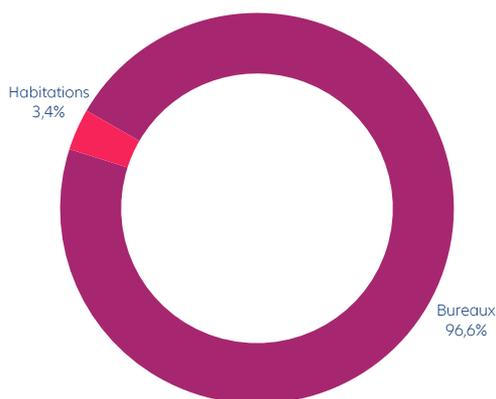
### Taux d'occupation financier



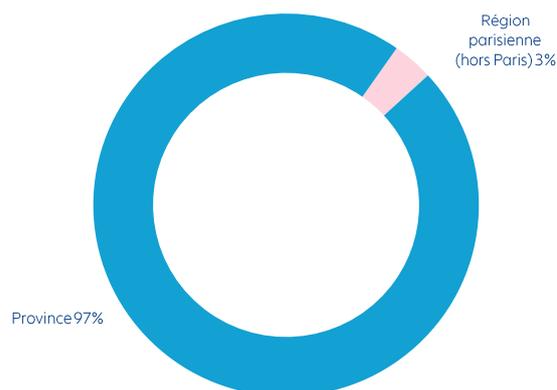
### Composition de l'actif de la SCI



### Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



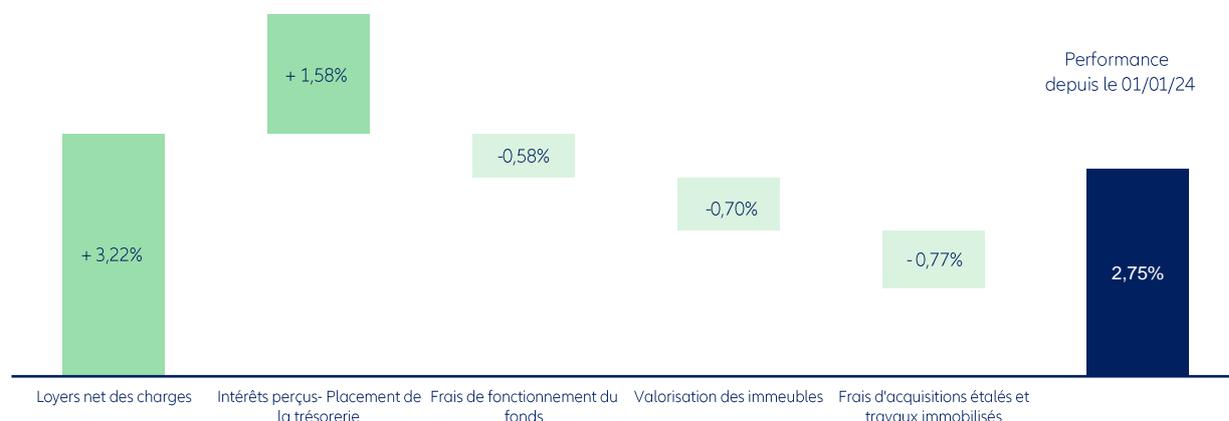
### Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



## Allocation cible

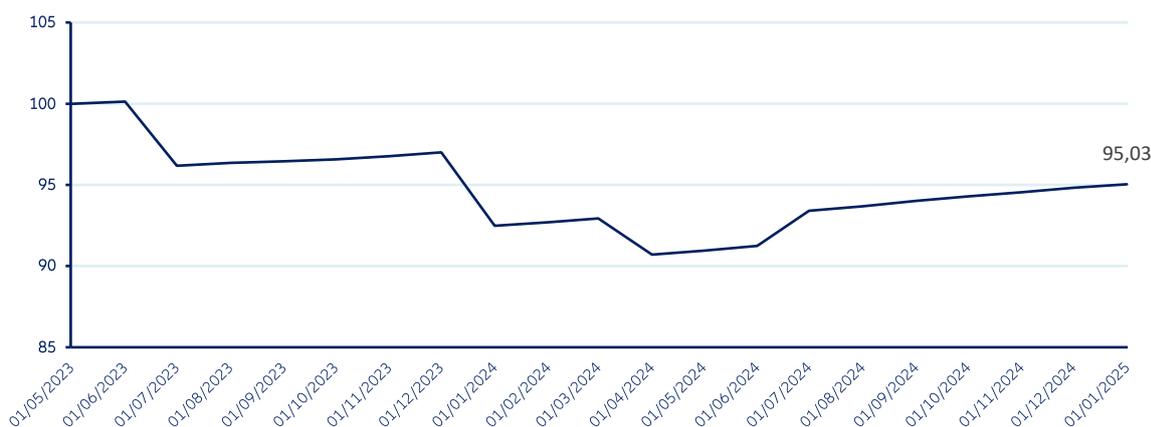
- **Actifs immobiliers physiques** : immeubles et droits réels immobiliers avec une cible à 80%.
- **Actifs immobiliers non physiques** : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV 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 en 2024



La stabilisation de la valeur de l'immeuble Ivoire au 31/12/2024 permet à la SCI Allianz Immobilier Durable d'afficher une performance positive en 2024 à +2,75% et de +0,78% sur le dernier trimestre. Cette performance est poussée par le rendement courant des immeubles en patrimoine qui continuent de générer des loyers pour les associés.

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



La SCI Allianz Immobilier Durable a été lancée juste avant le cycle d'ajustement des valeurs immobilières. Par conséquent, le fonds a souffert de la correction de valeur sur l'immeuble Ivoire, la première acquisition réalisée en fin d'année 2022.

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 +4,77%.**

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 <sup>2</sup> | Mai 2024      | Bureaux |
| Lyon Ivoire - 43-45 Rue Michel Félizat/ Rue Pré Gaudron_Lyon (69)* | 7 542 m <sup>2</sup> | Décembre 2022 | Bureaux |

\* L'actif est détenu à hauteur de 35%; la surface de 7 542 m<sup>2</sup> 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. 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.



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

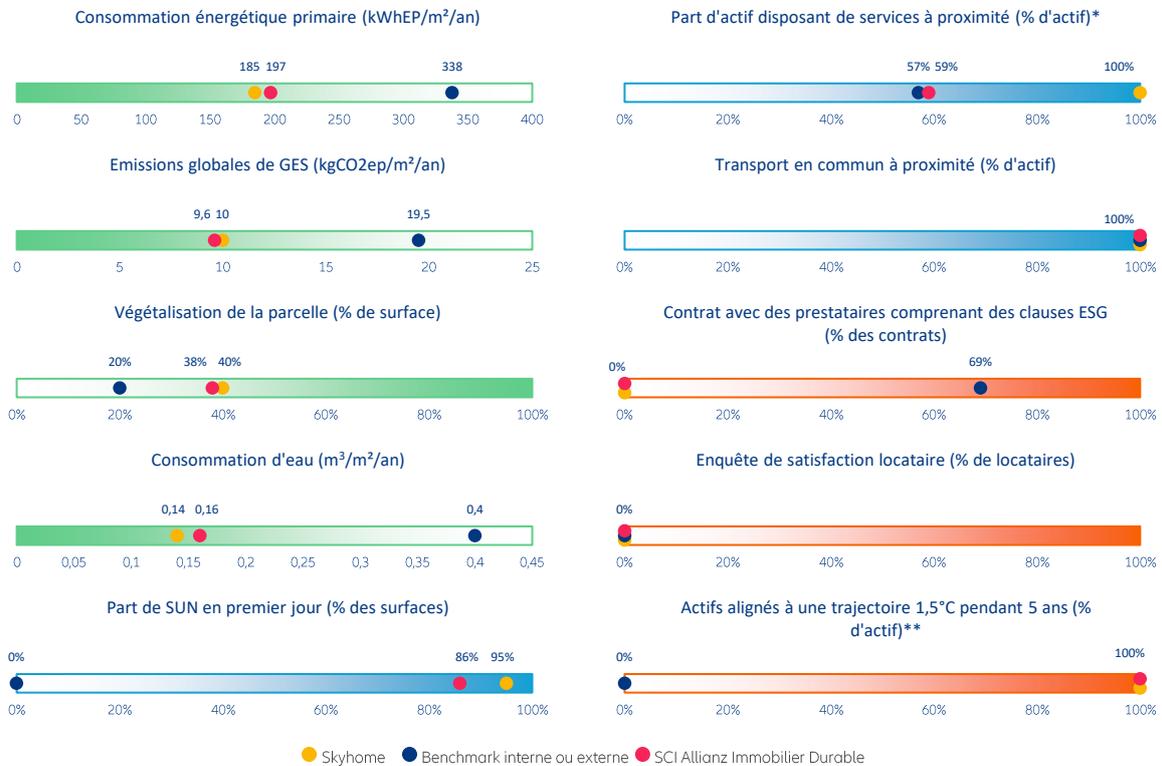
\*\* Kilo Watt Heure Energie Primaire

\*\*\* 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



|   |                  |
|---|------------------|
| Surface   | 4 650 m²         |
| 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              |



\* 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/>)