



Ivoire – Lyon (69)

### Données clés au 31/12/2025

Actif net réévalué	55,9m€
Nombre de parts	545 140
Valeur liquidative	102,38 €/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 30/09/2025	Depuis le 01/01/2025	Depuis l'origine**
Valeur liquidative (Part A)	+0,77%	+7,20%	+1,88%

\* 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 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 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 SC.

Fort de sa stratégie et des dernières acquisitions réalisées, la SC 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

L'année 2025 se conclut en confirmant le ralentissement observé depuis le début de la crise en termes de volumes investis, témoignant de l'attentisme des acteurs du marché, sur fond d'incertitudes géopolitiques et macroéconomiques.

Sur le plan de l'investissement, l'année 2025 marque l'atterrissage des volumes investis en immobilier d'entreprise, malgré le dynamisme observé en première partie d'année (13,7mds€ en 2025 contre environ 12mds€ en 2024). Les volumes investis restent toujours sous leur moyenne quinquennale qui s'établit à environ 20,0 mds€ en 2025 et se concentrent sur les secteurs les plus prime qui retrouvent une forme de liquidité et dont les valeurs repartent à la hausse.

Sur le plan locatif, la centralité reste au cœur des préoccupations des utilisateurs : bien que la demande placée soit en retrait, les marchés centraux, autant à Paris qu'au cœur des principales métropoles continuent de concentrer la demande, tandis que les actifs situés au sein des marchés dits secondaires peinent davantage à trouver preneur. La demande placée de surfaces de bureaux en régions est toutefois en retrait : 628 000m<sup>2</sup> au 30 septembre 2025, en recul de -8% par rapport à la même période l'année précédente.

Dans ce paradigme, Allianz Immovalor adopte une stratégie opportuniste fortement créatrice de valeur pour la SC Allianz Immobilier Durable, en ciblant des actifs présentant une dichotomie entre prix d'acquisition et valeur immobilière intrinsèque.

Sources : BNP RE, Knight Frank, BPCE Solutions immobilières – T4 2025

## Commentaire de gestion

L'année 2025 marque une année record pour la SCI Allianz Immobilier Durable, qui affiche une performance de +7,20%, poursuivant la dynamique amorcée en 2024 (+2,75%).

La SCI Allianz Immobilier Durable se positionne ainsi comme la 5ème SCI distribuée en Unités de Comptes la plus performante du marché (sur un panel de 54 fonds, source ASPIM, T3 2025), témoignant de la pertinence de son approche à la fois financière et extra financière.

La performance de l'année 2025 s'explique notamment par :

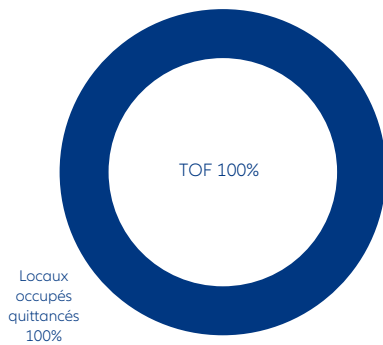
- L'acquisition au T1 2025 de l'immeuble Aeris situé à Rennes (35), immeuble de près de 8 000m<sup>2</sup> entièrement loué à plusieurs locataires de premier plan, pour un montant de plus de 20m€. Cette acquisition a fait l'objet d'une revalorisation immédiate par rapport à son prix d'acquisition (+9,7% par rapport à la valeur d'expertise du 30 juin 2025).
- 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%.

Sur le plan de l'Investissement Socialement Responsable, l'année 2025 a également été marquée par plusieurs accomplissements pour la SCI Allianz Immobilier Durable :

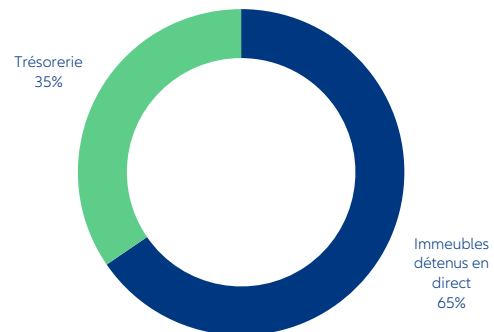
- En décembre 2025, la SCI Allianz Immobilier Durable a clôturé son premier cycle de 3 ans avec le label ISR obtenu en janvier 2023. Ce cycle a permis à Allianz Immovalor de déployer sa méthodologie d'évaluation ESG des actifs immobiliers tout en définissant un plan d'actions et d'amélioration pour chacun d'entre eux. La clôture de ce premier cycle a fait l'objet d'un audit par un organisme indépendant qui a permis de renouveler le label pour un nouveau cycle de 3 ans afin de poursuivre l'ambition ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable
- La SCI Allianz Immobilier Durable a été primée TOP Fonds Immobiliers 2025 « Eco-responsable », catégorie Article 9 décerné par ToutSurMesFinances. Cette distinction vient récompenser la rigueur et l'ambition de la stratégie d'investisseur socialement responsable déployée par Allianz Immovalor pour la SCI Allianz Immobilier Durable depuis sa création.

En 2026, la SCI Allianz Immobilier Durable continuera de se positionner sur des opportunités d'investissement diversifiantes afin de construire son portefeuille. La SCI entend tirer profit de la fenêtre de marché actuelle, attractive pour les investisseurs et permettant l'acquisition d'actifs à prix décotés, afin de bâtir le socle de performance future pour les associés.

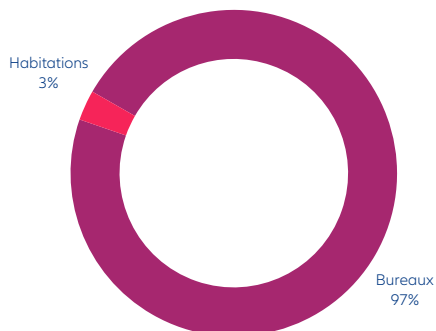
### Taux d'occupation financier



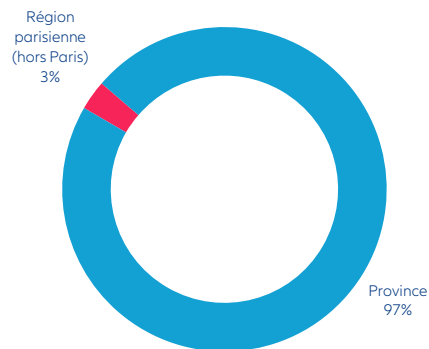
### Composition de l'actif de la SCI



### Répartition sectorielle



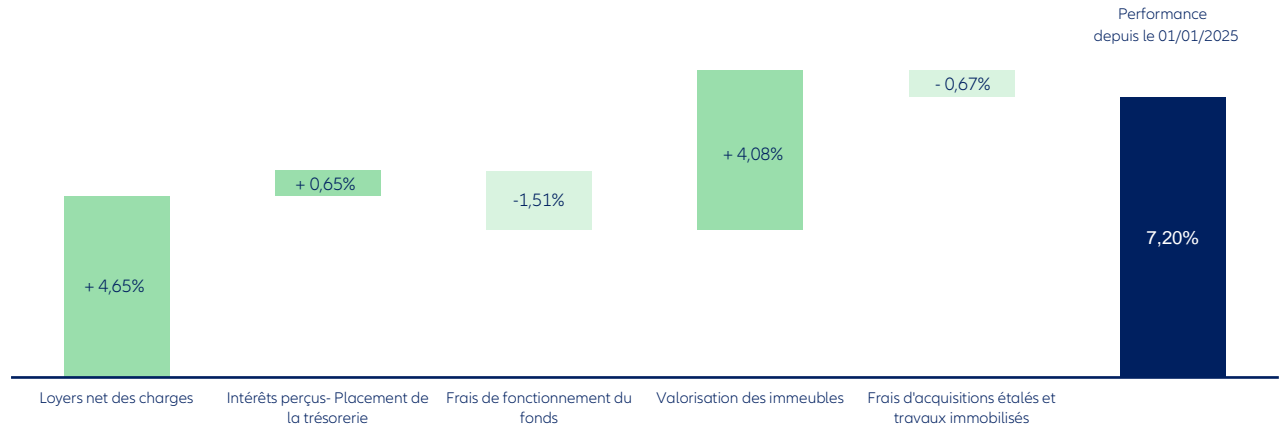
### Répartition géographique



## 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.

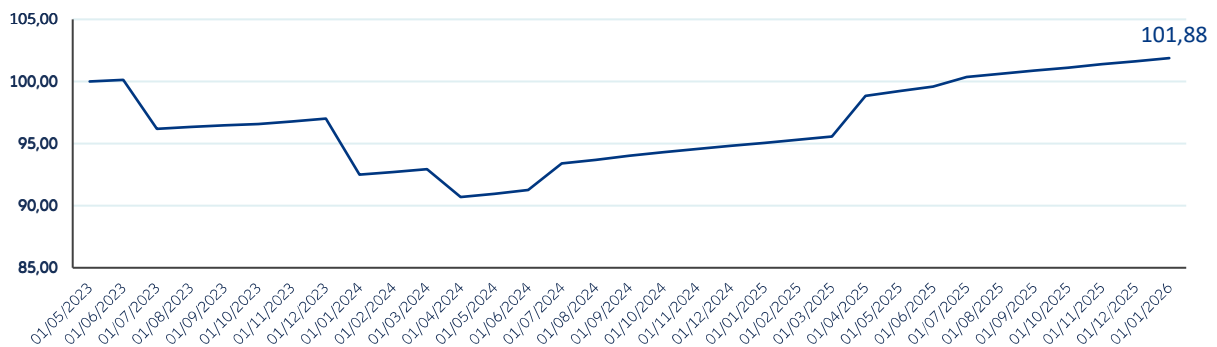
## Décomposition de la performance 2025



La performance de la SC AID s'établit à +7,20% pour la part A sur au 31 décembre 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 +8,73% bruts 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 +12,32%.**

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 <sup>2</sup>	Mars 2025	Bureaux
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<sup>1</sup>

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 kWhEP/m<sup>2</sup>/an



Alignement à une trajectoire +1.5°C<sup>2</sup>

100 %



Note moyenne sur le critère social

51/100

Taux de couverture : 99% du patrimoine immobilier (les appartements à Rungis n'entrent pas dans le champ d'application du label ISR)

<sup>1</sup> Les moyennes sont pondérées par la valeur nette des actifs immobiliers

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

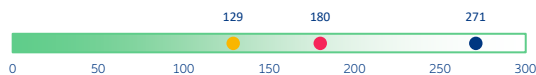
<sup>3</sup> Kilo Watt Heure Energie Primaire

### Focus Immeuble Aeris – Rennes



Surface	7 928 m <sup>2</sup>
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

Consommation énergétique primaire (kWhEP/m<sup>2</sup>/an)



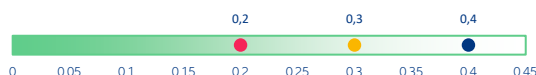
Emissions globales de GES (kgCO<sub>2</sub>ep/m<sup>2</sup>/an)



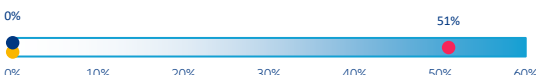
Végétalisation de la parcelle (% de surface)



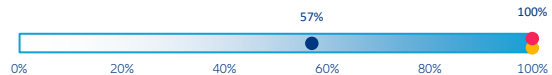
Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)



Part de SUN en premier jour (% des surfaces)



Part d'actif disposant de services à proximité (% d'actif)<sup>4</sup>



Transport en commun à proximité (% d'actif)



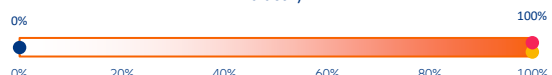
Contrat avec des prestataires comprenant des clauses ESG (% des contrats)



Enquête de satisfaction locataire (% de locataires)



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



● Skyhome ● Benchmark interne ou externe ● SCI Allianz Immobilier Durable

<sup>4</sup> Actif disposant de 3 familles de services (santé, commerce et activité) avec 15 infrastructures à moins de 10 minutes à pieds

<sup>5</sup> 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/>)