



Communiqué de presse

La société civile ESG Tendances Pierre enrichit son portefeuille avec un immeuble de bureaux à Montreuil

22 janvier 2026

Swiss Life Asset Managers France réalise l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé au 40 rue Armand Carrel, à Montreuil (Seine-Saint-Denis), pour le compte de la société civile ESG Tendances Pierre. Cette acquisition incarne la stratégie du fonds : conjuguer performance financière et ambition ESG au travers d'un actif rénové. Celui-ci offre des revenus récurrents et bénéficie d'une implantation idéale dans un pôle tertiaire dynamique aux portes de Paris.

Orange : un locataire leader en France

L'immeuble de 2 696 m², réparti sur cinq niveaux, est entièrement occupé par Orange depuis août 2023 dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans, dont 6 ans fermes, courant jusqu'en juillet 2033.

Leader des télécommunications en France et acteur majeur en Europe, Orange opère dans plus de 25 pays et sert près de 280 millions de clients dans le monde. Cotée au CAC 40, l'entreprise joue un rôle central dans la transformation numérique, le déploiement de la fibre et de la 5G, ainsi que dans le développement de solutions innovantes pour les entreprises.

Sa solidité financière et son positionnement stratégique en font un locataire fiable, assurant au fonds des revenus stables.

Un emplacement stratégique aux portes de Paris

Au cœur du Bas-Montreuil, quartier tertiaire en plein essor, l'immeuble bénéficie d'une excellente desserte grâce aux lignes 1 et 9 du métro situées à moins de 10 minutes à pied, reliant le centre de Paris en 15 minutes.

Le marché local totalise près de 600 000 m² de bureaux, et affiche un taux de vacance de 12%¹.

Un investissement performant adapté aux tendances du marché

Avec un rendement net en mains de 8,17%, l'actif se distingue par sa superficie inférieure à 3 000 m², un segment très recherché. Les surfaces intermédiaires (1 000 à 5 000 m²) répondent à la demande croissante

d'entreprises en quête d'espaces flexibles et optimisés. Ces objectifs ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.

A la différence des grands ensembles tertiaires, ces immeubles de taille moyenne offrent une liquidité supérieure et une capacité d'absorption plus rapide en cas de relocation. Une dynamique renforcée par l'évolution des modes de travail et la recherche de localisations bien desservies, en périphérie immédiate de Paris, à loyers compétitifs.

Un plan d'action ESG ambitieux pour un actif durable

Construit en 2003 et rénové en 2023, l'immeuble bénéficiera d'un plan d'amélioration énergétique destiné à répondre aux exigences du Décret tertiaire.

Celui-ci prévoit notamment la souscription d'un contrat d'énergie verte, la collecte des données de consommation (énergie et eau), l'intégration d'une annexe environnementale au bail, ainsi que la réalisation d'une enquête de satisfaction locataire et d'un guide de bonnes pratiques remis à Orange.

Ces actions s'inscrivent dans la trajectoire carbone du portefeuille et contribuent aux objectifs SFDR du fonds, labellisé ISR, en renforçant la durabilité de l'actif et sa capacité à conserver son attractivité dans le temps.

Julien Guillemet, gérant de la SC ESG Tendances Pierre, déclare : « Cette acquisition marque une étape importante dans la diversification du portefeuille de la société civile ESG Tendances Pierre. Elle illustre notre volonté

¹ Source : CBRE Research et Immostat - T1 2025

d'intégrer des actifs tertiaires de qualité, créateurs de valeur à long terme, tout en affirmant notre engagement en matière d'ESG. »

Avertissement et risques

ESG Tendances Pierre est un produit complexe, éligible en unités de comptes des contrats d'assurance vie et de capitalisation, présentant différents risques à prendre en compte, notamment des risques liés aux marchés immobiliers et à la détention d'actifs immobiliers qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse, de liquidité des parts liés notamment à la suspension et au report des demandes de rachat, liés à la valorisation des actifs et des parts de cette société. La souscription des parts d'ESG Tendances Pierre est réservée aux Investisseurs Autorisés (tels que définis dans le Document d'Information et dans les Statuts).

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La valeur d'un investissement ainsi que les revenus qui en proviennent peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les rendements présentés se réfèrent à des simulations et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance du Fonds.

L'investissement sur ce fonds comporte un risque de perte en capital. Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur demande auprès de la Société de Gestion.

Relations presse

FARGO-SACHINKA pour Swiss Life Asset Managers France

Féten BEN HARIZ - + 33 6 16 83 64 06 – fbenhariz@fargo-sachinka.com

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère 301,7 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 147,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe¹. Sur les 301,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 94,9 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 25,9 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 120,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 300 collaborateurs en Europe.

Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

¹ N°2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, N°2 INREV Fund Manager Survey 2025

Les informations contenues dans le présent document sont exclusivement destinées à des fins informatives et ne doivent pas être considérées comme un document contractuel, un conseil en investissement, une recommandation d'investissement ou une sollicitation à acheter ou à vendre des parts de fonds de placement. Avant toute souscription, l'investisseur doit se procurer et lire attentivement les informations détaillées relatives aux fonds de placement contenues dans la documentation réglementaire de chaque fonds (prospectus, règlement/statuts du fonds, politique de placement, derniers rapports annuel/semestriel, document d'informations clés (PRIIPs KIID)), qui constitue la seule base réglementaire recevable pour l'acquisition de parts de fonds. Tout investissement dans le fonds est exposé aux principaux risques suivants (se référer à la documentation légale du fonds pour en obtenir le détail) : risque de perte en capital, risque de marché, risque de durabilité, etc. Ces documents sont disponibles gratuitement, en format papier ou électronique auprès de la direction du fonds ou de son représentant. France : Swiss Life Asset Managers France, 122, rue la Boétie, 75008 Paris ou sur ww.swisslife-am.com