

SCI ALLIANZ IMMOBILIER DURABLE

Politique d'investissement socialement responsable

Allianz Immobilier Durable (AID) est une SCI à capital variable labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) depuis le 13 janvier 2023 et dont le lancement commercial a eu lieu le 2 mai 2023. Elle est souscrite principalement par des entreprises d'assurances pour servir de supports en unités de compte au sein des contrats d'assurance vie.

La SCI Allianz Immobilier Durable (AID) 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 et à titre accessoire de commerces, entrepôts, logements, hôtels, résidences services senior, résidences hôtelières 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, à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants), des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou dans des actifs avec vacance locative.

La stratégie d'investissement globale vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- Actifs immobilier physiques : immeubles et droits réels immobiliers tels que défini à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, avec une cible de 80%
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de société à objet strictement immobilier et parts de sociétés civiles à objet strictement foncier. Ces actifs seront principalement constitués de parts de SCPI (Société Civile de Placements Immobiliers), de parts ou d'actions de société foncières cotées, des parts ou actions d'Organismes Professionnels de Placement Collectif (OPPCI) et des actions de SICAV (Sociétés d'Investissement à Capital Variable) Immobilière ; avec une cible de 10%

Les actifs immobiliers physiques et non physiques représenteront au minimum 70% de l'actif de la SCI avec une cible de 90%.

- Liquidités : minimum 5% de l'actif de la SCI. Cette poche pourra être investie principalement dans des Comptes à Termes, Titres négociables à court terme (ou à moyen terme) et des OPCVM.

80% minimum des revenus distribuables de la SCI sont distribués annuellement.

Le portefeuille respectera les dispositions prévues par les articles du Code des assurance sur l'éligibilité d'Allianz Immobilier Durable en tant que support en unités de comptes. Ainsi il sera composé à tout moment d'au moins 70% d'actifs immobiliers. La SCI détiendra à tout moment, directement ou indirectement au moins cinq immeubles d'une valeur minimale globale de 15 244 901.72€.

Les acquisitions d'actifs immobiliers physiques s'effectueront avec un financement bancaire de 40% maximum du total des actifs immobiliers physiques. Les financements bancaires ne dépasseront pas 30% du total l'actif de la SCI.

La SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif d'investissement et de gestion durable des actifs immobiliers, dans le cadre d'une approche mixte, « Best In Class » et « Best In Progress » adaptée à la spécificité de sa stratégie d'investissement. Elle vise, sur le long terme, à réduire les émissions de gaz à effet de serre des immeubles qu'elle détient.

Cette stratégie d'investissement et de gestion durable se structure autour de 3 objectifs ISR, applicables à la poche d'actifs immobiliers physiques tertiaires.

- **Réduire et maîtriser les consommations d'énergies des immeubles sous une moyenne de 200 kWhEP/m²/an ;**
- **Mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille en exploitation sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050 ;**
- **Atteindre une note moyenne sur le pilier social de 15.5/32.9, garantissant le niveau de qualité, de confort et de sécurité des immeubles pour les utilisateurs ;**

Pour mesurer et suivre l'atteinte de ces objectifs, la société de gestion réalise une évaluation de l'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) de chaque immeuble sur la base de 60 critères, préalablement à son acquisition puis chaque année en phase de détention.

La poche d'actifs immobiliers non physiques est gérée de telle manière que les investissements réalisés s'inscrivent dans la poursuite des trois objectifs ISR de la SCI AID.

Ainsi, les investissements sélectionnés devront à minima :

- démontrer que la consommation d'énergie moyenne des actifs sous-jacents est mesurée et ne dépasse pas 200kWhEP/m²/an ;
- démontrer d'une stratégie d'alignement des émissions de GES à une trajectoire en exploitation permettant de limiter le réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050 ;
- avoir obtenu le label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) afin de garantir un niveau minimal de prise en compte des enjeux sociaux conformément au 3^{em} objectif ISR de la SCI AID.

DECLINAISON OPERATIONNELLE DES OBJECTIFS ISR

En complément de la poursuite des trois objectifs ISR décrits ci-dessus, la SCI adopte une stratégie de performance ESG globale sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en évaluant systématiquement 60 critères ESG, en phase d'acquisition et de détention, permettant de mesurer l'impact des investissements réalisés et des plans d'actions mis en place sur un scope large de critères ESG.

Cette analyse porte notamment sur : le niveau de consommation énergétique, les niveaux d'émission de GES, l'empreinte carbone, l'alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C, le coefficient de végétalisation des parcelles, le potentiel de

biodiversité, la qualité de l'air dans les bureaux, la proximité des transports en commun, la qualité de l'éclairage, le niveau de connectivité, l'exposition aux risques climatiques, l'engagement des parties prenantes, la tenue de comités environnementaux avec les locataires...

METHODOLOGIE D'EVALUATION DE LA PERFORMANCE ESG DES ACTIFS

L'évaluation de la performance ESG des actifs immobiliers tertiaires en cours d'acquisition et détenus par la SCI AID consiste à attribuer une note à chaque immeuble selon 60 critères ESG, en lien avec la stratégie d'investissement et de gestion durable de la SCI. Cette analyse couvre 100% des immeubles de la poche d'actifs immobiliers physiques tertiaires détenus par la SCI AID, avec néanmoins une tolérance de 10% dans les conditions prévues par le label ISR.

Chaque critère fait l'objet d'une pondération dans la note globale, en fonction de la matérialité des enjeux qu'il permet de suivre et de sa contribution aux objectifs d'investissement durable poursuivis par la SCI.

L'attribution d'une note à chacun des 60 critères permet d'attribuer à chaque actif une note sur 100 points, laquelle est comparée à des valeurs de référence propres au marché ou à l'univers d'investissement considéré. Ces valeurs de références sont traduites en notes minimales à atteindre afin d'être éligible à la SCI AID.

Aussi, un actif qui obtiendrait une note inférieure au seuil fixé serait considéré comme sous-performant en matière d'ESG et devra selon les situations : faire l'objet d'un plan d'action visant à améliorer sa performance ESG sur 3 ans (démarche « Best in Progress »), ou alors être exclu de l'univers d'investissement. Dans le cas d'une démarche « Best In Progress », l'actif devra atteindre préalablement à son acquisition une note ESG minimale garantissant un seuil de performance ESG minimum pour les actifs acquis par la SCI AID.

Pour les actifs dont la note obtenue est supérieure au seuil défini (démarche « Best in Class »), la société de gestion s'engage à minima à maintenir la note obtenue durant toute la période de détention.

La méthodologie d'évaluation décrite succinctement ci-dessus et détaillée ci-après est conforme au référentiel du label ISR.

A. Grille d'évaluation ESG

Allianz Immovalor a conçu une grille d'évaluation de la performance ESG des actifs immobiliers propre à la stratégie de la SCI AID qui repose sur 60 critères évalués individuellement pour chaque immeuble, préalablement à l'acquisition puis chaque année en phase de détention.

Les 60 critères retenus sont regroupés au sein de différentes thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, permettant d'évaluer finement la performance ESG des immeubles et d'identifier les axes d'amélioration :

Consommations d'énergies
Emissions de GES
Gestion de l'eau
Gestion des déchets
Biodiversité
Energies renouvelables
Certifications / labels

Santé et confort
Mobilité
Maintenance
Sureté / sécurité
Services
Connectivité

Gestion chaîne approvisionnement
Relation parties prenantes
Résilience
Economie circulaire
Ethique des affaires
Gouvernance

Pour la SCI AID, chaque critère ainsi que la pondération qui lui est associée ont été sélectionnés afin de pouvoir suivre l'atteinte des objectifs d'investissement durable propres au fonds, tout en adoptant une approche ESG globale :

- Définition de 60 critères évalués individuellement sur une échelle de 0 à 10 points (10 étant la meilleure note et 0 la moins bonne) ;
- Intégration de thématiques et des critères imposés par le label ISR et respect des normes de pondération ;
- Surpondération des critères directement liés aux objectifs ISR de la SCI AID ;
- Conception des barèmes de telle manière que le seul respect de la réglementation applicable à chaque critère, ne permette pas d'atteindre une note supérieure 5/10 sur le critère concerné ;
- La notation ESG de l'actif est établie sur 100 points correspondant à la moyenne pondérée des notes obtenues sur chacun des 60 critères.

B. Définition des seuils d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCI ADI consiste à investir principalement, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs existants, à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants), des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou dans des actifs avec vacance locative.

Elle adopte donc, dans le cadre de l'évaluation de la performance ESG des immeubles qu'elle envisage d'acquérir ou qu'elle détient, une approche mixte, « Best in Class » et « Best in Progress » en fonction de la stratégie mise en œuvre sur chaque actif.

Des seuils d'investissement et de gestion ont donc été définis pour chacune des deux approches, sur la base d'un échantillon de 10 immeubles déjà gérés par Allianz Immovalor et représentatifs de l'univers d'investissement de la SCI AID : immeubles de bureaux anciens ou récents, situés dans les principales métropoles françaises.

La note ESG obtenue à l'année N représente l'immeuble tel qu'il existe au moment de son acquisition et la note obtenue en N+3 représente le potentiel d'amélioration de la performance ESG de l'immeuble à 3 ans, selon un plan d'action réaliste et aligné avec le business plan financier de l'immeuble en question.

Sur la base de ces résultats, les seuils d'investissement de la SCI AID sont établis afin de refléter l'ambition de la SCI AID d'acquérir tant des immeubles très performants en matière d'ESG, que des immeubles à restructurer ou à repositionner, afin d'en améliorer la performance ESG :

- **Best in Class :** le seuil d'investissement Best in Class est fixé au niveau de la note ESG moyenne N+3 obtenue par l'échantillon représentatif, **soit 60 / 100.**

En Best in Class, la société de gestion s'engage, à minima, à maintenir la note obtenue sur toute la durée de détention de l'actif.

- **Best in Progress :** le seuil d'investissement Best in Progress est fixé au niveau de la note ESG moyenne N obtenue par les immeubles anciens de l'échantillon, **soit 35 /100.**

En Best in Progress, la société de gestion s'engage sous 3 ans à (au choix) :

- Atteindre la note seuil Best in Class : 60 / 100
- Améliorer la note obtenue de 20 points en moyenne sur l'ensemble de la poche Best in Progress

Le suivi de l'évolution des notations et des cibles ESG des actifs est réalisé immeuble par immeuble par la société de gestion. Le reporting est ensuite agrégé en moyenne pondérée de la valeur à l'échelle du fonds.

La méthodologie de fixation des seuils d'investissement et l'approche mixte « Best in Class », « Best in Progress » définie par la SCI AID est conforme aux exigences du label ISR.

MESURE DE L'EMPREINTE CARBONE

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement durable, la SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif ambitieux d'alignement des émissions de GES en exploitation des actifs qu'elle détient, à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C, telle qu'elle découle des accords de Paris signés en 2015, lors de la COP 21.

Par cet accord, les Etats signataires ont formalisé leur volonté de contenir le réchauffement climatique global en deçà de +2°C par rapport aux niveaux préindustriels, et, si possible, en deçà de +1.5°C.

Avec la SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor souhaite contribuer à cet objectif et adopte une approche en trois étapes visant à : mesurer, éviter et réduire les émissions de GES des actifs détenus.

La méthodologie carbone adoptée par Allianz Immovalor porte sur les scopes 1, 2 et 3 énergies. Sont pris en compte dans la mesure de l'empreinte carbone : toutes les consommations d'énergie de l'immeuble (parties communes et parties privatives) et les fuites de fluides frigorigènes conformément aux recommandations du GHG Protocol. Lorsque cela est possible, Allianz Immovalor intègre également les émissions résiduelles générées par la consommation d'eau et la production de déchets sur l'actif. La méthodologie carbone se structure en 4 étapes principales :

1. Projection de la consommation énergétique
2. Calcul des émissions de GES
3. Mesure de l'alignement à la trajectoire en exploitation +1.5°C
4. Identification des actifs échoués « stranded assets »

Pour effectuer ses analyses carbone, Allianz Immovalor se projette à 2050 et utilise l'outil développé par le consortium européen CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Il s'agit d'un outil standard, aligné avec les recommandations du GHG Protocol, qui permet de comparer

l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille en exploitation avec des trajectoires à +1,5°C ou +2°C propres à chaque pays et chaque classe d'actif.

Cette méthodologie est appliquée à chaque actif préalablement à son acquisition, puis annuellement en phase de détention. Elle permet ainsi de suivre le niveau d'émissions de GES dues à l'exploitation de chaque actif et de s'assurer que celui-ci s'intègre bien dans une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C. Les résultats sont ensuite agrégés à l'échelle de la SCI AID.

Objectif zéro émission nette après compensation

Allianz Immovalor envisage, pour la SCI AID, de mettre en œuvre une stratégie de compensation des émissions de GES incompressibles résiduelles à compter de l'année 2030, afin de travailler en priorité sur la réduction au maximum des émissions incompressibles et d'initier les plans d'actions permettant d'y parvenir pour chaque actif.

La compensation des émissions résiduelles à l'échelle du fonds aura donc lieu dans un second temps. Elle prendra la forme de financement de projets à impact carbone positif validés par le comité d'investissement d'Allianz Immovalor.

Allianz Immovalor s'assurera que la méthodologie retenue pour la compensation des émissions de GES résiduelles soit conforme à l'objet social de la SCI Allianz Immobilier Durable.

REPORTING TRANSPARENT

Par soucis de transparence vis-à-vis de ses investisseurs et conformément au référentiel du label ISR, Allianz Immovalor publie annuellement un rapport extra financier permettant le suivi de l'atteinte des objectifs de la SCI. Au sein de ce rapport sont notamment reportés 10 indicateurs d'impacts, calculés en moyenne à l'échelle de la SCI :

- Consommations d'énergie primaire (kWhEP/m²/an)
- Emissions de GES (kgCO₂ep/m²/an)
- Part de végétalisation sur la parcelle (%)
- Consommations d'eau (m³/m²/an)
- Part de surface utile nette de bureaux bénéficiant d'un éclairage en premier jour (%)
- Part d'immeubles à proximité des infrastructures de services (% à moins de 10min à pied)
- Part d'immeubles à proximité des transports en communes (% à moins de 10min à pied)
- Part des contrats intégrant des clauses ESG (% de contrats)
- Part des locataires ayant été interrogés dans le cadre d'une enquête de satisfaction (% locataires)
- Part des actifs en exploitation alignés à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050 (% immeubles)

Parmi ces indicateurs, Allianz Immovalor s'engage, pour la SCI Allianz Immobilier Durable, à surperformer le benchmark sur les deux suivants :

- Consommation d'énergie primaire (kWhEP/m²/an), en retenant comme benchmark le niveau moyen de consommation en énergies primaire des immeubles de bureaux en France publié annuellement par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ;
- Emissions de GES globales (kgCO₂ep/m²/an), en retenant comme benchmark le niveau maximum d'émissions de GES dues à l'exploitation pour les immeubles de bureaux en France fourni par l'outil CRREM, permettant de justifier d'un alignement à la trajectoire de limitation du réchauffement climatique des accords de Paris (+1.5°C).

RESSOURCES A DISPOSITION

A l'occasion d'un changement de gouvernance en 2022, la société de gestion a fait évoluer son organisation en créant une Direction Stratégie et RSE. Elle a notamment pour mission de définir une stratégie d'investissement pour chacun des fonds gérés par Allianz Immovalor, en y apportant des objectifs ESG adaptées.

Dans l'objectif de toujours mieux intégrer les enjeux ESG au cœur des décisions stratégiques de l'entreprise et des fonds, la Direction Stratégie et RSE a évolué courant 2025 pour devenir Direction du Fund Management, des Investissements et de la RSE. Elle couvre ainsi les fonctions de gestion de fonds, d'investissement et de développement durable, lui permettant d'intégrer les considérations ESG à chaque étape de la chaîne de valeur.

La stratégie ESG de chaque fonds est ainsi issue d'une démarche d'alignement collectif entre les différentes directions opérationnelles d'Allianz Immovalor : Fund Management, Investissement et RSE, Asset Management et Gestion, dont l'expérience et la vision permettent de s'assurer que l'ambition d'Allianz Immovalor est bien déclinable sur le plan opérationnel.

Pour s'assurer de la bonne déclinaison de nos ambitions au quotidien, Allianz Immovalor a identifié une équipe de 7 référents ESG, sélectionnés au sein de chaque direction de la société de gestion : Fund Management, Investissements et RSE (2), Asset Management (2), Gestion (2). Les référents ESG sont formés spécifiquement à l'exercice d'évaluation ESG des actifs. Au quotidien, ils sont chargés de diffuser les bonnes pratiques au sein de leurs équipes. A ce titre, Allianz Immovalor a renforcé ses équipes avec le recrutement d'un analyste immobilier durable, qui accompagne les équipes dans l'évaluation ESG des actifs immobiliers.

Par ailleurs, l'ensemble des collaborateurs d'Allianz Immovalor est impliqué dans la déclinaison opérationnelle de la démarche ESG des fonds :

- Adaptation de procédures internes pour y intégrer la prise en compte des enjeux ESG
- Mise en place d'un programme de formation spécifique aux enjeux ESG
- Intégration d'objectifs ESG dans la rémunération variable des collaborateurs

La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne d'Allianz Immovalor est chargée du contrôle de la bonne application des procédures par les équipes.

IMPACT SUR LA PERFORMANCE DU FONDS

La stratégie d'investissement et de gestion durable poursuivie par la SCI AID est construite autour de 3 objectifs ISR et vise à adopter une approche ESG globale et vertueuse. Les enjeux liés à l'ESG sont susceptibles d'impacter la performance des actifs immobiliers et donc le rendement du fonds :

- Les effets du changement climatique peuvent soumettre les actifs immobiliers à des risques physiques (gonflement des argiles, montée des eaux, incendies...).
- Dans le cadre de l'approche ESG globale de la SCI AID, Allianz Immovalor s'oblige, pour chaque actif, à réaliser une cartographie des risques liés au changement climatique auxquels il est exposé. Selon les cas, un plan d'action partagé avec les équipes de gestion et les locataires devra être défini par la société de gestion.
- Le contexte réglementaire national et international relatif à la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre est en constante évolution. De futures dispositions réglementaires pourraient impacter les budgets d'investissement rendus nécessaires afin de mettre à niveau les immeubles.
- La stratégie d'alignement à une trajectoire +1.5°C adoptée par la SCI AID permet d'identifier les actifs non alignés ou risquant de perdre leur alignement et de dresser des plans d'actions spécifiques.

Pour en savoir plus quant à la politique de gestion des risques adoptée par Allianz Immovalor, nous vous invitons à vous référer à la Synthèse de la Politique de Gestion des Risques disponible sur le site internet : <https://www.immovalor.fr/>