

CODE DE TRANSPARENCE

Allianz Immovalor

Date de création : 23.09.2022

Date de mise à jour : 26.11.2025

Version : 5

Public visé	Responsable du code de transparence	Date et visa
Tous les collaborateurs d'Allianz Immovalor	Direction générale	26.11.2025 – Directeur Général
Tous les épargnants et investisseurs	Direction Fund Management, Investissements et RSE	26.11.2025 – Directeur Fund Management, Investissements et RSE
Toutes les parties prenantes	Direction de la Conformité et du Contrôle Interne	26.11.2025 – RCCI

PREAMBULE

Allianz Immovalor est une société de gestion de portefeuille créée en 1983 et agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro d'agrément AMF n° GP-07000035 du 26 juin 2007. Cette société anonyme au capital social de 555 026 € est filiale à 100% du Groupe Allianz.

Elle gère au travers de ses fonds environ 4.7 milliards d'euros d'actifs au 31.12.2024 répartis entre :

- 1 SCPI de bureaux,
- 1 SCPI diversifiée
- 6 SCPI fiscales,
- 6 SCI (Société Civile Immobilière - dont 3 en Unités de compte),
- 5 OPPCI (Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier).

Le présent code de transparence a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche d'Allianz Immovalor dans la gestion de ses fonds et notamment de ses fonds labellisés Investissement Socialement Responsable (ISR). Ce code s'adresse aux investisseurs, aux épargnants, ainsi qu'à l'ensemble parties prenantes. Il est conforme à la trame de code de transparence proposé par l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) en novembre 2020.

ENGAGEMENT D'ALLIANZ IMMOVALOR

En conformité avec ce code de transparence, Allianz Immovalor s'engage à :

- répondre aux questions posées pour chacun des fonds ISR immobiliers accessible au grand public de manière claire et précise ;
- préciser et valoriser l'existence de ce code dans ses principaux documents et son site internet www.immovalor.fr/ ;
- publier sur son site internet les réponses aux questions du code de transparence au plus tard le 30 juin de chaque année ou dans les 6 mois maximum après tout changement majeur ;
- détailler les moyens et méthodologies mis en œuvre et en présence de questions, totalement ou partiellement, incompatibles avec le ou les fonds auxquels s'applique ce Code, indiquer dans quels délais des réponses pourront y être apportées.

Les réponses apportées au questionnaire de ce code de transparence relèvent uniquement de la responsabilité d'Allianz Immovalor. Elles seront mises à jour à minima une fois par an avec les données au 31 décembre de l'année précédente.

1. LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du fonds	Stratégie dominante	Classe d'actif principale	Zone géographique	Label	Lien vers les documents du fonds
SCI Allianz Immobilier Durable	Mixte « Best In Class » et « Best In Progress »	Bureaux	France et autres pays membre de l'OCDE	Label ISR obtenu le 13 janvier 2023	www.immovalor.fr

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle est-elle ?

La politique d'exclusion applicable aux fonds gérés par Allianz Immovalor s'applique à l'ensemble des actifs détenus, tant pour les sociétés locataires d'immeubles que pour les vendeurs ou acquéreurs potentiels d'immeubles. Allianz Immovalor s'interdit d'entrer en relation contractuelle dans le cadre d'acquisition, de ventes ou de location d'immeuble avec des entreprises impliquées, directement ou via les entités qu'elles contrôlent avec les entreprises répondant aux critères suivants :

- les entreprises qui participent à la culture et à la production de tabac;
- les entreprises qui violent les principes du Pacte mondial des Nations unies ou les principes directeurs de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) à l'intention des entreprises multinationales;
- les entreprises qui tirent au moins 1 % de leur chiffre d'affaires de la prospection, de l'extraction, de la distribution ou du raffinage de houille et de lignite;
- les entreprises qui tirent au moins 10 % de leur chiffre d'affaires de la prospection, de l'extraction, de la distribution ou du raffinage de combustibles liquides;
- les entreprises qui tirent au moins 50 % de leur chiffre d'affaires de la prospection, de l'extraction, de la fabrication ou de la distribution de combustibles gazeux;
- les entreprises qui tirent au moins 50 % de leur chiffre d'affaires d'activités de production d'électricité présentant une intensité d'émission de GES supérieure à 100 g CO₂ e/kWh.

Cette liste d'exclusion reprend celle détaillée à l'Article 12 alinéa 1 du règlement délégué (UE) 2020/1818.

Complémentairement à la liste d'exclusion détaillée à l'Article 12 alinéa 1 du règlement délégué (UE) 2020/1818, Allianz Immovalor s'interdit d'entrer en relation contractuelle dans le cadre d'acquisition, de ventes ou de location d'immeuble avec des entreprises impliquées, directement ou via les entités qu'elles contrôlent, dans des modèles économiques reposant sur le charbon ou dans des activités en lien avec des armes controversées.

Par modèle économique reposant sur le charbon, il est entendu des entreprises :

- De production d'énergie à partir du charbon : entreprises dont 30 % ou plus de l'électricité produite est issue du charbon thermique
- D'extraction du charbon : entreprises dont 30 % ou plus des revenus sont issus de l'extraction du charbon thermique

L'exclusion concerne également les armes controversées : émetteurs impliqués dans la production, le commerce ou le financement de tout produit ou activité jugée illégale en vertu des lois ou réglementations locales ou nationales applicables, ou interdite par :

- La Convention sur les armes à sous-munitions, signée le 30 mai 2008 ;
- La Convention sur l'interdiction de l'emploi, du stockage, de la production et du transfert des mines antipersonnel et sur leur destruction (Traité d'interdiction des mines), signée le 18 septembre 1997 ;
- La Convention sur l'interdiction de la mise au point, de la fabrication, du stockage et de l'emploi des armes chimiques et sur leur destruction, signée le 3 septembre 1992 ; et
- La Convention sur l'interdiction de la mise au point, de la fabrication et du stockage des armes bactériologiques (biologiques) ou à toxines et sur leur destruction, signée le 10 avril 1972.
- Armes relevant du champ d'application des conventions internationales suivantes : Convention d'Ottawa (mines antipersonnel) ; Convention sur les armes à sous-munitions (armes à sous-munitions / bombes) ; Convention sur l'interdiction des armes biologiques (ou à toxines) ; Convention sur l'interdiction des armes chimiques (armes chimiques).

Pour la mise en œuvre de ses exclusions, Allianz Immovalor s'appuie sur la liste d'exclusion du groupe Allianz.

Par ailleurs, la politique d'exclusion s'applique à toute partie prenante issue des Etats et Territoires Non Coopératifs (ETNC).

Les fonds gérés par Allianz Immovalor n'investissent pas dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport où la production de combustibles fossiles.

2. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

Allianz Immovalor, 1 cours Michelet 92076 Paris La Défense

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Consciente des enjeux liés au développement durable, Allianz Immovalor a mis en place depuis une dizaine d'années une politique de certification environnementale des immeubles, déployant des actions ponctuelles d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

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 Fund Management, Investissements et 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.

La politique d'investissement responsable propre à chaque fonds labelisé ISR est disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor : www.immovalor.fr

2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La politique d'investissement responsable propre à chaque fonds labelisé ISR est disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor : www.immovalor.fr

La politique d'engagement des parties prenantes d'Allianz Immovalor, applicable à la SCI Allianz Immobilier Durable est disponible au public sur le site Allianz Immovalor : www.immovalor.fr

La politique d'exercice des droits de vote est disponible au public sur le site Allianz Immovalor : www.immovalor.fr

2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Allianz Immovalor est convaincu que la prise en compte des enjeux ESG (Environnementaux, sociaux et de gouvernance) et notamment ceux liés au changement climatique permet de limiter les risques sur les investissements et constitue une opportunité afin d'obtenir une performance financière supérieure sur le long-terme.

A titre d'exemple, la stratégie d'investissement durable poursuivie par la SCI Allianz Immobilier Durable (AID) est construite autour de 3 objectifs ISR et vise à adopter une approche ESG globale. 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 doit, pour chaque actif, réaliser une cartographie des risques liés au changement climatique auquel il est exposé. Selon les cas, un plan d'actions 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 en exploitation de +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 au document suivant disponible sur notre site internet : Synthèse de la politique de gestion des risques (disponible sur le site www.immovalor.fr)

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion sont les suivantes :

- La Direction Fund Management, Investissements et RSE
- La Direction Asset Management et des Grand Travaux
- La Direction Gestion
- Le Département Conformité & Contrôle Interne

2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Moyens internes :

En phase d'investissement l'équipe acquisition réalise une première notation ESG des actifs (avec un score en année N et en année N+3), elle la présente en comité d'investissement et le comité d'investissement valide les plans d'action.

En phase de gestion, l'équipe gestion collecte les données ESG sur les actifs une fois par an. L'équipe asset management met à jour la notation ESG sur la base des travaux, des actions réalisés et des données collectées par l'équipe gestion.

L'ensemble du processus d'analyse ESG est supervisé par le Directeur Fund Management, Investissements et RSE. L'analyse ESG est effectuée avec l'aide la plateforme Deepki.

Moyens externes :

La collecte des données peut s'appuyer sur des audits et autres études réalisés par des prestataires externes, notamment en phase d'acquisition.

La collecte des données énergétique se fait prioritairement de façon automatique avec l'aide de Deepki ou à défaut sur la base de données transmise par les locataires et les syndicats de copropriété.

Allianz Immovalor peut avoir recours à des benchmarks externes (CRREM, Observatoire de l'Immobilier Durable, etc).

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Allianz Immovalor est partie à la convention bilatérale signée avec l'Institut de la Finance Durable dans le cadre de la labellisation ISR de la SCI AID.

2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31.12.2024 l'encours de la SCI AID était de 48.8m€.

2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31.12.2024 l'encours de la SCI AID représentait 1.03% de l'encours géré par Allianz Immovalor.

2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public et gérés par la société de gestion ?

Au 31.12.2024 seul la SCI AID a obtenu le label ISR.

3. DONNEES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTES DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

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 ;**

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

En complément des éléments présentés à la question : « 2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? », 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 Fund Management, Investissements et 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, Investissements 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.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

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.

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 de manière transparente. 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).

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

ALLIANZ IMMOVALOR

Société anonyme au capital de 553 026 euros

Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense Cedex

328 398 706 R.C.S. NANTERRE

N° IDU : FR379654_01AUYV

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 prises 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.

Les 60 critères retenus dans la grille ESG 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	Santé et confort	Gestion chaîne approvisionnement
Emissions de GES	Mobilité	Relation parties prenantes
Gestion de l'eau	Maintenance	Résilience
Gestion des déchets	Sureté / sécurité	Economie circulaire
Biodiversité	Services	Ethique des affaires
Energies renouvelables	Connectivité	Gouvernance
Certifications / labels		

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

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.

3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs est réalisée systématiquement préalablement à l'acquisition et actualisée chaque année durant la phase de détention de l'actif.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Allianz Immovalor ne dispose pas d'équipe dédiée à la recherche ESG. Les équipes s'appuient sur une veille réglementaire et technique réalisée sur des données publiques et grâce à l'expertise de l'ensemble des parties prenantes.

Allianz Immovalor vise la mise en place de plans d'actions réalistes alignés avec les objectifs extra-financiers, immobiliers et financiers de chacun des fonds.

4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'évaluation ESG d'AID, intègre un certain nombre de critères sur le sujet « carbone » et sur l'adaptation au changement climatique. La liste de ces critères est disponible à la question « 3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? » de ce code de transparence.

Par ailleurs, un « audit carbone » est réalisé systématiquement lors des due diligence d'acquisition tel que précisé à la question « 3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? » de ce code de transparence.

La SCI Allianz Immobilier Durable vise l'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.

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

L'allocation stratégique de la SCI est définie de la manière suivante :

- Actifs immobiliers physiques : immeubles et droits réels immobiliers ;
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés cotées ou non, à objet strictement immobilier ou foncier ;
- Liquidité : la poche de liquidités

Les actifs immobiliers physique présents dans le portefeuille feront tous l'objet d'une analyse ESG. Conformément aux exigences du label ISR, une tolérance de 10% en valeur sera appliqué afin de tenir compte du cas d'actifs récemment acquis, ou qui ont vocation à être cédés qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG.

La poche d'actifs immobiliers non physiques, inclura des fonds et titres labellisés ISR uniquement ou avec une démarche au moins aussi ambitieuse que le fonds, avec notamment un alignement à la trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1,5°C à horizon 2050.

4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG a fait l'objet d'une mise à jour en 2025 afin de prendre en compte le retour d'expérience acquis sur certains critères.

Les critères dont l'évaluation a changé sont détaillés ci-dessous :

- Critère E1 – consommation d'énergie
- Critère E5 – Fluides frigorigènes
- Critère E13 – imperméabilisation des sols
- Critère E23 – contrat d'énergie renouvelable
- Critère S1 – qualité de l'éclairage
- Critère S12 – qualité de la maintenance
- Critère S13 – sureté / sécurité
- Critère S15 – services sur site
- Critère G5 – annexe environnementale

4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire.

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La poche d'actifs immobiliers non physiques, inclura des fonds et titres labellisés ISR uniquement ou avec une démarche au moins aussi ambitieuse que le fonds, avec notamment un alignement à la trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1,5°C à horizon 2050.

5. CONTROLES ESG

5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Le Département Conformité & Contrôle Interne, vérifie la bonne application du référentiel dans le cadre de son Plan de Contrôle Annuel et éditera un rapport de contrôle ESG.

Les procédures de contrôle reposent sur la méthodologie suivante :

Elaboration d'une cartographie des risques dédiée, construction annuelle d'un plan de contrôle dédié avec échantillonnage, fréquence des contrôles selon périmètre des fonds. Il s'appuie sur des contrôles quantitatifs, qualitatifs et de gouvernance effectuée par les équipes opérationnelles (premier niveau) et par le Département de la Conformité et Contrôle Interne (second niveau).

Les contrôles de premier niveau sont effectués par les équipes intervenant lors de l'investissement et de l'asset management :

- En phase d'investissement l'équipe investissement réalise une première notation ESG des actifs (avec un score en année N et en année N+3), elle la présente en comité d'investissement et le comité d'investissement valide les plans d'actions.
- En phase de gestion, l'équipe gestion collecte les données ESG sur les actifs une fois par an. L'équipe asset management met à jour la notation ESG sur la base des travaux, des actions réalisés et des données collectées par l'équipe gestion.

L'ensemble du processus d'analyse ESG est supervisé par le directeur Investment Management et RSE d'Allianz Immovalor qui s'assure de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds.

Ces contrôles de premier niveau incluent notamment :

- Le suivi de la part des actifs faisant l'objet d'une analyse ESG
- Le suivi de l'évolution de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds, ainsi que le pilotage des plans d'amélioration réalisées dans l'objectif d'atteindre la note seuil, ou une amélioration de 20 points par rapport à la note initiale (pour les actifs best-in-progress) et l'atteinte des objectifs du fonds.
- Le suivi et le calcul des indicateurs de reporting

Le Département Conformité & Contrôle Interne réalise des contrôles de second niveau en s'appuyant sur son plan de contrôle annuel.

Il vérifie notamment que le fonds respecte les exigences du Label ISR, la stratégie ESG et les objectifs du fonds. Il contrôle la conformité et la mise en œuvre des procédures ESG, ainsi que la pertinence des contrôles de premier niveau. Les évaluations ESG des actifs, le respect des plans d'amélioration et le calcul des indicateurs font également l'objet d'un contrôle annuel par échantillonnage.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La grille d'évaluation ESG du fonds AID, constituée de 60 critères d'analyse impose un niveau d'exigence et de sélectivité élevé sur la performance ESG des actifs. La consolidation des notations ESG de chaque actif permet de déterminer la note globale du fonds et ainsi la performance ESG du fonds. Par ailleurs, la qualité ESG du fonds est mesurée au des indicateurs de reporting.

En particulier, les consommations d'énergie et les émissions de GES seront comparés à des benchmark de référence comme le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments (source OID) ou tout autre benchmark externe ou interne.

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs ESG utilisés par le fonds sont présentés à la question : « 3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ? »

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés sur la gestion ISR via les supports suivants :

- Le rapport extra-financier du fonds et autres reportings périodiques (notamment les bulletins trimestriels)
- Le site internet d'Allianz Immovalor
- Le code de transparence
- La politique d'engagement des parties prenantes
- La politique d'Investissement Socialement Responsable
- L'information sur la durabilité des produits
- La synthèse de la politique de gestion des risques

Allianz Immovalor pourra également publier des communiqués de presse ou sur les réseaux sociaux à propos de la gestion ISR de ses fonds.

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés seront présentés dans le rapport extra-financier du fonds disponible sur le site d'Allianz Immovalor : www.immovalor.fr