

CODE DE TRANSPARENCE

ALLIANZ IMMOVALOR

DATE DE CREATION 02/11/2022

VERSION 1

Public visé	Responsable du code de transparence	Dates et visas
Tous les collaborateurs d'Allianz Immovalor Tous les épargnants et investisseurs Tous les parties prenantes	Direction Générale Directeur de la Stratégie et RSE Directeur de la Conformité et du Contrôle Interne	- 02/11/2022 - Directeur Général - 02/11/2022 - Directeur de la Stratégie et RSE - 02/11/2022 - RCCI

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
ENGAGEMENTS D'ALLIANZ IMMOVALOR.....	3
1. LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE.....	3
2. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION	5
3. DONNEES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIERS PRESENTE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE	8
4. PROCESSUS DE GESTION	11
5. CONTROLES ESG.....	14
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING.....	14

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 5,3 milliards d'euros d'actifs au 31/12/2021 représentant 1 653 appartements résidentiels et 760 651 m² d'immobilier d'entreprise répartis entre :

- 1 SCPI de bureaux,
- 1 SCPI résidentielle
- 8 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.

ENGAGEMENTS 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 <https://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	Liens vers les documents relatifs au fonds
SCI Allianz Immobilier Durable	Mixte : « Best-in-class » et « best-in progress »	Bureaux	France et autres pays membres de l'OCDE	Label ISR obtenu le 14 janvier 2023	https://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.

Le fonds 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 (1) ou dans des activités en lien avec des armes controversées (2).

(1) Modèles économiques reposant sur le charbon :

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

(2) Armes controversées

Exclusion concernant 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 ou 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 ?

– Donnez le lien vers les pages du site internet dédiées à l'investissement responsable.

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'une réorganisation interne menée en 2022, Allianz Immovalor s'est dotée d'une Direction de la Stratégie et de la RSE, dont une partie des prérogatives consiste à concevoir et déployer la démarche d'investisseurs socialement responsable de la société de gestion.

Cette démarche est déclinée progressivement à l'échelle de chaque fonds sous gestion, sous la forme d'objectifs d'investissement responsable précis et mesurables, calibrés en fonction de la stratégie d'investissement et des contraintes des portefeuilles existants.

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

La politique d'investissement responsable d'Allianz Immovalor est en cours de rédaction, elle sera accessible via le lien ci-dessous :

<https://www.immovalor.fr/conformite/investissement-durable/>

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

– Donnez le lien internet vers la politique d'investissement responsable ;

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

– Donnez le lien internet vers la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ;

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 : <https://www.immovalor.fr/>

Pour les fonds concernés (ex : poche financière des OPCI) :

– Donnez le lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote ;

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

– Donnez le lien internet vers la politique d'engagement.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes est disponible au public sur le site Allianz Immovalor : <https://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 fondamentaux 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 <https://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 de la Stratégie et de la RSE
- La Direction Investissement
- La Direction Asset Management
- 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 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'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 de la stratégie et de la RSE d'Allianz Immovalor. L'analyse ESG est aujourd'hui effectuée grâce à Excel, mais à terme sera effectuée sur un outil en ligne de notation ESG.

Moyens externes :

En phase d'investissement, des prestataires / auditeurs techniques ont la charge de collecter les données ESG auprès des vendeurs et remplissent un fichier « checklist ». Ce fichier est utilisé par l'équipe investissement pour remplir les grilles d'évaluation ESG.

En phase de gestion, les asset manager utilisent une plateforme de collecte des données énergétiques et une plateforme de suivi des contrats et prestataires.

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

Allianz Immovalor n'est à ce jour partie prenante dans aucune des initiatives concernant l'Investissement Responsable.

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

Au 31/12/2022, la société de gestion ne gère aucun fonds immobilier selon une démarche ISR. La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label ISR le 13 janvier 2023.

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 31/12/2022 le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion est de 0%. La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label ISR le 13 janvier 2023.

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

Au 31/12/2022 la société de gestion ne gère aucun fonds immobilier selon une démarche ISR. La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label ISR le 13 janvier 2023.

3. DONNEES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIERS PRESENTE 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 fondamentaux, applicables à la poche d'actifs immobiliers physiques :

- 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 ;
- Proposer des immeubles de grande qualité, offrant un niveau remarquable de confort et de sécurité 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 ?

La société de gestion a fait évoluer son organisation dans le courant de l'année 2022 en créant une Direction de la Stratégie et de la RSE. L'une de ses missions principales consiste à définir une stratégie d'investissement pour chacun des fonds gérés par Allianz Immovalor et à y apporter une dimension ESG, adaptée aux contraintes et aux ambitions des fonds en la matière.

La déclinaison opérationnelle de ces ambitions nécessite l'implication et l'engagement de chaque collaborateur, sur l'ensemble de la chaîne de valeur et notamment au sein des équipes opérationnelles, responsables de gérer les actifs au quotidien.

La stratégie ESG définie pour chaque fonds est ainsi issue d'une démarche d'alignement collectif entre le Directeur de la stratégie et de la RSE et les Directeurs des fonctions opérationnelles (investissement, asset management et gestion), dont l'expérience et la vision nous permettent de s'assurer que notre ambition est bien déclinable sur le plan opérationnel.

Pour s'assurer de la bonne déclinaison de nos ambitions au quotidien, nous avons identifié une équipe de 7 référents ESG, sélectionnés au sein de chaque direction opérationnelle de la société de gestion : Investissement (1) ; Asset Management (3) ; Gestion (3). Les référents ESG sont formés spécifiquement à

l'exercice d'évaluation ESG des actifs et bénéficient d'un programme de formation et de sensibilisation spécifique autour des enjeux ESG. Au quotidien, ils sont chargés de diffuser les bonnes pratiques au sein de leurs équipes.

Au-delà des référents ESG, 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 progressive des objectifs ESG dans la rémunération variable des collaborateurs

Le Département Conformité & Contrôle Interne d'Allianz Immovalor est chargé du contrôle de la bonne application des procédures par les équipes et de la réalisation des contrôles de second niveau.

Sur le plan technique, Allianz Immovalor travaille actuellement à l'automatisation de la collecte d'une partie des données ESG des actifs, afin d'optimiser l'exercice d'évaluation ESG et de garantir la qualité de données en provenance de fournisseurs de données externes (privés ou publics).

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.

Cette grille repose sur 60 critères évalués individuellement pour chaque immeuble, parmi lesquels on retrouve : le niveau de consommation énergétique, le niveau d'émission de GES lié aux consommations d'énergies, l'empreinte carbone, l'alignement en exploitation à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C, le coefficient de végétalisation des parcelles...

100% des actifs immobiliers du fonds font l'objet d'une évaluation ESG avec néanmoins une tolérance de 10% relativement aux actifs en cours d'acquisition ou de cession.

Le suivi de l'atteinte des objectifs d'investissement durable du fonds est réalisé annuellement par Allianz Immovalor, à l'aide de 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 (%)
- Les 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 pour les immeubles de bureaux en France en exploitation 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 ?

Principes liés aux changements climatiques pris en compte par le fonds

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement durable, la SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif ambitieux d'alignement des émissions de GES dues à l'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, en intégrant les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des locataires, conformément aux recommandations du GHG Protocol.

Les émissions de GES dues à l'exploitation de chaque immeuble, puis agrégées à l'échelle de la SCI, nous permettent de nous assurer que celle-ci s'intègre bien dans une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C.

La méthodologie carbone adoptée par la SCI AID est détaillée dans la politique d'investissement socialement responsable du fonds, et est appliquée systématiquement à chaque immeuble préalablement à son acquisition puis chaque année en phase de détention.

Critères liés aux changements climatiques pris en compte par le fonds

La grille d'évaluation ESG du fonds AID intègre de nombreux critères liés aux changement climatique :

- Niveau d'émissions de Gaz à Effet de Serre dues aux consommations d'énergies
- Niveau d'émissivité des fluides frigorigènes utilisés pour la climatisation de l'immeuble
- Existence d'un calcul d'empreinte carbone sur l'immeuble.
- Niveau d'émissions de GES sur la base du calcul d'empreinte carbone de l'immeuble sur les scopes 1, 2 et 3
- Obtention d'un label qui porte sur l'enjeu carbone
- Existence d'une cartographie des risques liés au changement climatique
- Existence d'un plan d'action pour les actifs risquant de perdre l'alignement +1,5°C à horizon 5 ans

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 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 détenus par la SCI AID.

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.

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 valeur de chaque critère dans la notation ESG d'un immeuble provient de la pondération qui lui a été attribuée. 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 Immobilier et respect des normes de pondération ;
- Surpondération des critères directement liés aux objectifs d'investissement durable de la SCI AID ;
- Conception des barèmes de telle manière que le seul respect de la réglementation applicable ne permet 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.
- Evaluation de chaque actif immobilier dès la phase de pré acquisition, puis annuellement en phase de détention ;

La méthodologie d'évaluation décrite succinctement ci-dessus est conforme au référentiel du label ISR Immobilier (Investissement Socialement Responsable), auquel la SCI AID a candidaté fin 2022.

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 ensuite.

4. PROCESSUS DE GESTION

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

La stratégie d'investissement de la SCI ADI consiste à acquérir, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs 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 représentatif 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, alors que 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, conforme au business plan financier de l'immeuble en question.

Sur la base de ces résultats, les seuils d'investissement de la SCI AID ont été établis de la manière suivante, 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, **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 ESG des actifs est réalisée au ligne à ligne par la société de gestion. Les cibles Best in Class et Best in Progress sont quant à elles poursuivies en moyenne, à l'échelle de chaque poche.

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 Immobilier auquel elle a souscrit.

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

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

– Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

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 proche de liquidité

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 ?

– Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le process d'évaluation ESG a été défini dans le cadre de la labellisation du fonds en 2022. Il n'y a pas eu de changement du process d'évaluation ESG au cours des douze derniers mois.

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 ?

– Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

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 effectués 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 de la stratégie et de la 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).

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

Par souci de transparence vis-à-vis de ses investisseurs et conformément au référentiel du label ISR, la SCI AID publiera annuellement un rapport ESG comprenant des indicateurs de reporting et notamment les 10 indicateurs obligatoires ci-dessous :

- Consommations d'énergie primaire (kWhEP/m²/an)
- Emissions de GES (kgCO₂ep/m²/an)
- Part de végétalisation sur la parcelle (%)
- Les 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)

Les indicateurs sont calculés à l'échelle du fonds sur la base de moyennes pondérées par la valeur Hors Droits de chaque actif.

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) ;

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 ESG du fonds

- 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 ?

– Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés seront présentés dans le rapport ESG du fonds.