

Dénomination du produit : Allianz Immobilier Durable  
 Identifiant d'entité juridique : 905 119 988 R.C.S. Nanterre  
 ISIN : ALZ000000476  
 Label ISR obtenu le 13 janvier 2023

## Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/ 852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la



### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

●● <input checked="" type="checkbox"/> Oui	●○ <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : 90% <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul>	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de _% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> avec un objectif social</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : 0%	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais <b>ne réalisera pas d'investissements durables</b> .

### Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

L'objectif d'investissement durable de la SCI Allianz Immobilier Durable consiste à mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille en exploitation en moyenne sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050.

Conformément à l'article 9, paragraphe 3, du règlement (UE) 2019/2088, Allianz Immovalor utilise comme indice de référence la trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C, qui peut être considéré comme un indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011.

Le calcul d'alignement à la trajectoire est réalisé sur 100% des investissements réalisés par la

SCI et reporté à l'échelle de la SCI par une moyenne pondérée par la valeur nette des actifs.

La méthodologie de calcul de l'indice de référence peut être retrouvée dans le document « CRREM downscaling documentation and assessment technology » à l'adresse : <https://www.crrem.eu/tool/>.

La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) le 13 janvier 2023. La politique d'Investissement Socialement Responsable ainsi que le Code de Transparence applicable à la SCI seront disponibles sur le site internet d'Allianz Immovalor.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

Le suivi de la réalisation de l'objectif d'investissement durable est réalisé au travers d'un indicateur de la part des actifs détenus par le fonds, alignés à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C en exploitation à horizon 2050. Cette part est exprimée en % des actifs du fonds et en valeur.

● **Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

En complément de la poursuite de l'objectif d'investissement durable décrit 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.

Cette analyse permet s'assurer que les investissements ne causes par de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social car elle couvre 24 critères environnementaux et 20 critères sociaux parmi lesquels se trouvent : le niveau de consommation énergétique, les niveaux d'émission de GES, l'empreinte carbone, l'alignement à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C en exploitation, 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...

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Tous les indicateurs obligatoires des PAI (Principal Adverse Impact – Principales Incidences Négatives) tel que listés au tableau 1 de l'annexe 1 des RTS SFDR sont pris en considération :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles

**Les indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
------------------------	---	---

La politique d'investissement de la SCI Allianz Immobilier Durable prévoit une exclusion stricte lui interdisant d'acquérir des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles

En complément, la SCI Allianz Immobilier Durable prévoit de reporter de manière transparente sur les indicateurs d'incidences négatives supplémentaires, applicables aux investissements dans des actifs immobiliers, tels que listés au tableau 2 de l'annexe 1 des RTS SFDR :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Emissions de gaz à effet de serre	Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers (kgCO2ep/m <sup>2</sup> /an)
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobilier détenus (kWhEP/m <sup>2</sup> /an)
Biodiversité	Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs
Déchets	Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets

*Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*

La SCI Allianz Immobilier Durable investit dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une conformité avec les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

La SCI Allianz Immobilier Durable respecte l'ensemble des règlements et principes applicables en matière de droits de l'Homme.



### Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- ✘ Oui, au travers de l'évaluation ESG systématique des actifs et conformément à sa stratégie d'investissement durable, la SCI Allianz Immobilier Durable prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et assure un reporting régulier sur celles-ci :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
Emissions de gaz à effet de serre	Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers (kgCO <sub>2</sub> ep/m <sup>2</sup> /an)
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobilier détenus (kWhEP/m <sup>2</sup> /an)
Biodiversité	Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs
Déchets	Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets

Non

**La stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.



### Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier?

La SCI Allianz Immobilier Durable 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 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, des actifs à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants) et des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement), ces actifs pouvant potentiellement présenter une vacance locative totale ou partielle.

Cette approche se structure dans le cadre d'une démarche mixte, « best in class » et « best in progress », qui vise sur le long terme, à réduire les émissions de gaz à effet de serre des immeubles qu'elle détient.

Sa stratégie d'investissement et de gestion durable vise notamment à contribuer activement à l'atténuation du changement climatique, elle 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/m<sup>2</sup>/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 à +1.5°C à horizon 2050 ;
- Proposer des immeubles de grande qualité, offrant un niveau remarquable de confort et de sécurité pour les utilisateurs.

La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) le 13 janvier 2023.

● ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?***

Conformément aux exigences du label ISR, 100% des actifs immobiliers du fonds font l'objet d'une évaluation ESG avec néanmoins une tolérance de 10% autorisée par le label.

Des seuils d'investissement et de gestion ont donc été définis pour chacune des deux approches (Best in Class et Best in Progress), sur la base d'un échantillon de 10 immeubles 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 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, conforme au business plan financier de l'immeuble en question. Les seuils d'investissement de la SCI Allianz Immobilier Durable s'établissent comme suit :

- **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

Une opportunité qui ne respecterait pas ces seuils serait exclue de l'univers d'investissement de la SCI Allianz Immobilier Durable.

● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

L'analyse de performance ESG globale menée par Allianz Immovalor repose sur 60 critères parmi lesquels 16 concernent les pratiques de bonne gouvernance et font partie intégrante de l'évaluation des actifs.

Cette analyse des critères de bonne gouvernance est conforme au référentiel du label ISR, elle concerne notamment la gestion de la chaîne d'approvisionnement, les relations avec les parties prenantes, la résilience, la contribution à l'économie circulaire et l'éthique des affaires.

A l'instar des 60 critères d'évaluation ESG, les pratiques de bonne gouvernance font l'objet d'un contrôle régulier et d'un reporting transparent.

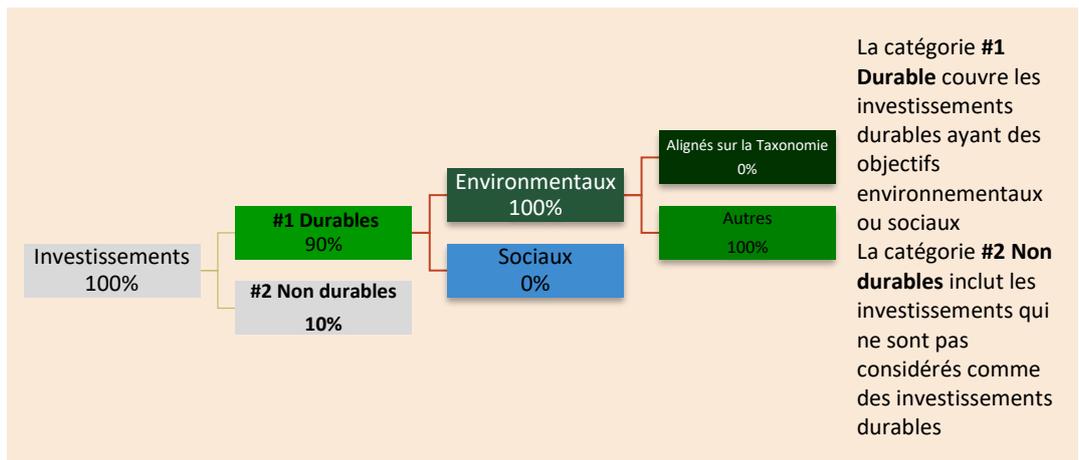
**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



**Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?**



La SCI Allianz Immobilier Durable a pour cible d'investir 90% de son actif dans des actifs immobiliers considérés comme des investissements durables, les 10% restants étant constitués de liquidités. De façon exceptionnelle la part de liquidités pourra évoluer à la hausse pour des raisons indépendantes à la société de gestion.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

La SCI Allianz Immobilier Durable n'utilise pas de produits dérivés.



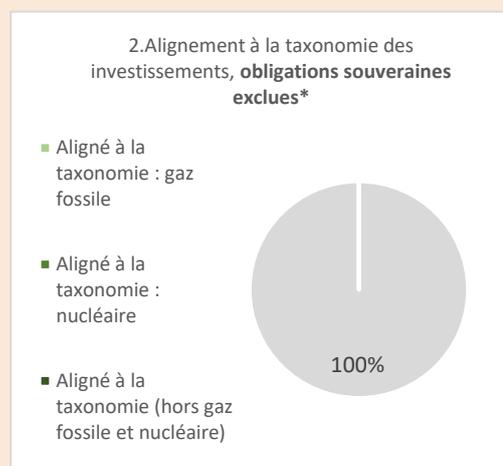
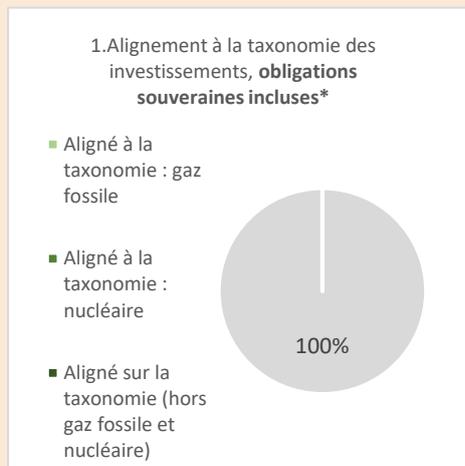
**Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés avec la taxonomie de l'UE ?**

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE ?**

Oui

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

- **Quelle est la part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCI Allianz Immobilier Durable investit dans des actifs immobiliers à ce titre elle n'investit pas dans des activités transitoires ou habilitantes.

**Les activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. **Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



**Quelle est la proportion minimale d'investissement durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

La SCI Allianz Immobilier Durable ne s'engage pas sur une proportion minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE.

La SCI Allianz Immobilier Durable s'engage à ce que 100% de ses investissements soient durables sur le plan environnemental à l'exception des liquidités.

Parmi les investissements durables, certains pourront être alignés sur la taxonomie de l'UE et certains pourront ne pas être alignés sur la taxonomie de l'UE, sans que le fonds ne s'engage sur une proportion de l'un ou de l'autre.

En effet, les critères d'examen technique permettant de justifier la contribution significative et l'absence de préjudice aux objectifs de la Taxinomie (Regulatory Technical Standards – RTS) ont été publiées uniquement pour l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Aussi, il n'est à ce stade pas possible de justifier formellement d'un alignement à la Taxinomie sans en connaître les référentiels précis.

Toutefois, Allianz Immovalor estime que sur la base des deux critères déjà connus et compte tenu de la performance environnementale recherchée au travers des objectifs d'investissement durable de la SCI Allianz Immobilier Durable, celle-ci devrait être en mesure de justifier d'un alignement de ses investissements à hauteur de 10% à horizon 31 décembre 2026.

Cette estimation sera revue régulièrement par Allianz Immovalor au fur et à mesure de la publication des RTS et communiquée de manière transparente.



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les actifs inclus dans la catégorie « #2 Non durables » ne sont pas des investissements réalisés par le fonds mais des liquidités, dont une part minimale réglementaire de 5% nécessaire à la garantie de liquidité du produit pour l'investisseur final.

La part de liquidité pourra évoluer à la hausse en fonction de facteurs indépendants à la société de gestion.



## Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

Allianz Immovalor utilise comme indice de référence la trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C qui peut être considéré comme un indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens de titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011.

La méthodologie de calcul de cet indice de référence peut être trouvée dans le document « CRREM downscaling documentation and assessment technology » ou à l'adresse : <https://www.crrem.eu/tool/>

- ***Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment alignée sur l'objectif d'investissement durable ?***

Par construction, l'indice de référence est aligné sur l'objectif d'investissement durable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-elle garantie en permanence ?***

La SCI Allianz Immobilier Durable a pour objectif de mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille en exploitation sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050.

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, des parties communes, des fuites de fluides frigorigènes et des consommations d'eau, conformément aux recommandations du GHG Protocol.

Elle 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 +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 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 de chaque actif en exploitation 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.

Chaque immeuble en exploitation, lors de son évaluation ESG doit être aligné sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050 ou faire l'objet d'un plan d'action permettant un alignement.

● ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

L'indice de référence n'est pas un indice de marché.

● ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

La méthodologie de calcul de cet indice de référence peut être trouvée dans le document « CRREM downscaling documentation and assessment technology » ou à l'adresse : <https://www.crrem.eu/tool/>



**Où puis je trouver en ligne davantage d'information spécifique au produit ?**

La documentation relative au produit sera accessible publiquement sur le site internet d'Allianz Immovalor.