

# SCI Allianz Immobilier Durable

## Politique d'Investissement Socialement Responsable

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

La SCI Allianz Immobilier Durable cherche à capter la performance des marchés immobiliers en poursuivant un objectif d'investissement et de gestion durable, par la sélection 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.

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 liquidité représentera à tout moment au moins 5% de l'actif de la SCI avec possibilité de remboursement à la demande de la SCI.

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

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

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

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

Les investissements sélectionnés devront à minima avoir obtenu le label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et démontrer d'une stratégie d'alignement des émissions de

GES à une trajectoire en exploitation permettant de limiter le réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050.

## **DECLINAISON OPERATIONELLE DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE**

La SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif d'investissement durable notamment par une contribution active à l'atténuation du changement climatique par la mesure, l'évitement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre des investissements immobiliers de long terme qu'elle réalise.

Cette stratégie d'investissement et de gestion durable se décline autour de 3 objectifs, eux-mêmes déclinés en sous objectifs opérationnels :

- **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 de +1.5°C à horizon 2050 ;**
- **Proposer des immeubles de grande qualité, offrant un niveau remarquable de confort et de sécurité pour les utilisateurs.**

En complément de la poursuite des trois objectifs fondamentaux décrits ci-dessus, la SCI adopte une stratégie de performance ESG globale sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en évaluant systématiquement 60 critères ESG, en phase d'acquisition et de détention, permettant de justifier de la poursuite d'un objectif d'investissement et de gestion durable.

Cette analyse porte notamment sur : le niveau de consommation énergétique, les niveaux d'émission de GES, l'empreinte carbone, l'alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C, le coefficient de végétalisation des parcelles, le potentiel de biodiversité, la qualité de l'air dans les bureaux, la proximité des transports en commun, la qualité de l'éclairage, le niveau de connectivité, l'exposition aux risques climatiques, l'engagement des parties prenantes, la tenue de comités environnementaux avec les locataires...

## **METHODOLOGIE D'EVALUATION DE LA PERFORMANCE ESG DES ACTIFS**

L'évaluation de la performance ESG des actifs immobiliers 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, avec néanmoins une tolérance de 10% tel que prévu par le label ISR.

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

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

Aussi, un actif qui obtiendrait une note inférieure au seuil fixé serait considéré comme sous-performant en matière d'ESG et devra selon les situations : faire l'objet d'un plan d'action visant à améliorer sa performance ESG sur 3 ans (démarche « Best in Progress »), ou alors être exclu de l'univers d'investissement.

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

La méthodologie d'évaluation décrite succinctement ci-dessus et détaillée ci-après est conforme au référentiel du label ISR Immobilier (Investissement Socialement Responsable).

### Grille d'évaluation ESG

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

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

<b>Consommations d'énergies</b>	<b>Santé et confort</b>	<b>Gestion chaîne approvisionnement</b>
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		

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.

### Définition des seuils d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCI ADI consiste à investir principalement, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs 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 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.

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

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

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

- **Best in Progress :** le seuil d'investissement Best in Progress est fixé au niveau de la note ESG moyenne N obtenue par les immeubles anciens, **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 réalisé 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 la poche d'actifs physiques du fonds.

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

## MESURE DE L'EMPREINTE CARBONE

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

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

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

La méthodologie carbone adoptée par Allianz Immovalor porte sur les scopes 1, 2 et 3 énergies, 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 en exploitation +1.5°C**
- 4. Identification des actifs échoués « stranded assets »**

Pour effectuer ses analyses carbone, Allianz Immovalor se projette à 2050 et utilise l'outil développé par le consortium européen CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Il s'agit d'un outil standard, aligné avec les recommandations du GHG Protocol, qui permet de comparer l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille en exploitation avec des trajectoires à +1,5°C ou +2°C propres à chaque pays et chaque classe d'actif.

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

### Objectif zero émission nette après compensation

La SCI AID envisage de mettre en œuvre une stratégie de compensation des émissions de GES incompressibles résiduelles à compter de l'année 2026, afin de travailler en priorité sur la réduction au maximum des émissions incompressibles et d'initier les plans d'actions permettant d'y parvenir pour chaque actif.

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

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

## REPORTING TRANSPARENT

Par soucis de transparence vis-à-vis de ses investisseurs et conformément au référentiel du label ISR, le suivi de l'atteinte des objectifs de la SCI est réalisé annuellement par Allianz Immovalor de manière transparente au travers de 10 indicateurs d'impacts, calculés en moyenne à l'échelle de la SCI :

- Consommations d'énergie primaire (kWhEP/m<sup>2</sup>/an)
- Emissions de GES (kgCO<sub>2</sub>ep/m<sup>2</sup>/an)
- Part de végétalisation sur la parcelle (%)
- Consommations d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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 (kgCO<sub>2</sub>ep/m<sup>2</sup>/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);

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.

## RESSOURCES A DISPOSITION

Allianz Immovalor envisage d'intégrer une dimension ESG à l'ensemble de ses stratégies d'investissement, qu'elles soient existantes ou nouvelles.

La société de gestion a fait évoluer son organisation en conséquence 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 des objectifs ESG adaptés aux contraintes et aux ambitions des fonds.

La stratégie ESG de chaque fonds sera 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 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 : 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.

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 progressive des objectifs ESG dans la rémunération variable des collaborateurs

Le RCCI d'Allianz Immovalor est chargé du contrôle de la bonne application des procédures par les équipes et de la fiabilité des évaluations ESG réalisées.

## **IMPACT SUR LA PERFORMANCE DU FONDS**

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

- Les effets du changement climatique peuvent soumettre les actifs immobiliers à des risques physiques (gonflement des argiles, montée des eaux, incendies...).

Dans le cadre de l'approche ESG globale de la SCI AID, Allianz Immovalor s'oblige, pour chaque actif, à réaliser une cartographie des risques liés au changement climatique auxquels il est exposé. Selon les cas, un plan d'action partagé avec les équipes de gestion et les locataires devra être défini par la société de gestion.

- Le contexte réglementaire national et international relatif à la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre est en constante évolution. De futures dispositions réglementaires pourraient impacter les budgets d'investissement rendus nécessaires afin de mettre à niveau les immeubles.

La stratégie d'alignement à une trajectoire +1.5°C adoptée par la SCI AID permet d'identifier les actifs non alignés ou risquant de perdre leur alignement et de dresser des plans d'actions spécifiques.

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