

POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS A VIS DES PARTIES PRENANTES

DATE DE CREATION 02/11/2022

VERSION 1

Public visé	Responsable de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Dates et visas
Tous les collaborateurs d'Allianz Immovalor Tous les épargnants et investisseurs Toutes les parties prenantes	Direction Générale Directeur de la Stratégie et RSE	- 02/11/2022 - Directeur Général - 02/11/2022 - Directeur de la Stratégie et RSE - 02/11/2022 - RCCI

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
COLLABORATEURS ALLIANZ IMMOVALOR	3
INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS.....	4
ASSOCIES ET CLIENTS ASSURES.....	4
RESEAU DE DISTRIBUTION INTERNE (AEC).....	4
PRESTATAIRES EXTERNES.....	5
LOCATAIRES	7
ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES PRIVEES	8

PREAMBULE

L'implication des parties prenantes est au cœur de la stratégie d'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) au sein des activités d'Allianz Immovalor.

La société de gestion identifie, dans le cadre de ses activités, l'ensemble des personnes et entités avec lesquelles elle est amenée à interagir et contractualiser, afin de définir de quelle manière elle peut les sensibiliser et les engager dans sa démarche d'intégration des enjeux ESG.

Pour les fonds gérés par Allianz Immovalor, la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes est applicable à horizon 3 ans pour les fonds labellisés Investissement Socialement Responsables (ISR).

Au 31/12/2022 Allianz Immovalor ne gérait aucun fond labellisé ISR. La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label ISR le 13/01/2023.

Allianz Immovalor s'engage à présenter les résultats de la mise en œuvre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes dans les rapports ESG de ses fonds labellisés ISR.

COLLABORATEURS ALLIANZ IMMOVALOR

La démarche d'intégration des enjeux ESG d'Allianz Immovalor a été conçue pour être opérationnelle être déclinable à plusieurs niveaux. Elle s'appuie sur l'implication et l'engagement de l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion :

- Pour garantir la bonne intégration des enjeux ESG dans les activités d'Allianz Immovalor, la société de gestion a adapté ses procédures opérationnelles et notamment sa procédure d'investissement, en précisant comment prendre en compte l'ESG à chaque étape du processus ;
- Allianz Immovalor a conçu un programme de formations aux enjeux ESG, destiné à l'ensemble de ses collaborateurs. Ces formations obligatoires intègrent des e-learning et des interventions en présentiel. Elles ont pour objectif d'apporter à chacun un socle de connaissances sur les enjeux ESG ;

Engagement n°1 : Allianz Immovalor s'engage à communiquer annuellement sur le taux de participation à son programme de formations.

Moyens déployés : Le programme de formations est conçu et suivi par la Direction de la Stratégie et de la RSE et la personne en charge des formations au sein d'Allianz Immovalor. Les supports de formations sont développés en interne ou acquis auprès d'organismes de formation spécialisés.

- La déclinaison opérationnelle de la prise en compte des enjeux ESG dans les activités d'Allianz Immovalor est assurée par une équipe de référents ESG, identifiés au sein des Directions et couvrant toute la chaîne de valeur opérationnelle. Les référents ESG bénéficient d'un programme de formation spécifique, ils ont pour rôle de diffuser les bonnes pratiques auprès de leurs équipes respectives ;
- Allianz Immovalor recherche l'engagement de l'ensemble de ses collaborateurs, en intégrant progressivement la composante ESG dans les objectifs individuels. Des objectifs extra-financiers peuvent être intégrés au calcul de la rémunération variable des collaborateurs. De plus, la politique de rémunération de la société de gestion n'encourage pas les collaborateurs à prendre des risques incompatibles avec les risques ESG.

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Engagement n°2 : Allianz Immovalor propose son expertise à ses clients investisseurs institutionnels et s'engage à leur proposer une démarche d'intégration des enjeux ESG comprenant notamment :

- Des objectifs précis en matière d'ESG
- Une grille d'évaluation de la performance ESG des immeubles
- Des seuils d'investissement en fonction de la notation ESG des actifs

Moyens déployés : La Direction de la Stratégie et de la RSE conçoit et propose une démarche d'intégration des enjeux ESG adaptée à chaque typologie d'investisseur et chaque stratégie d'investissement.

ASSOCIES ET CLIENTS ASSURES

Allianz Immovalor gère des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) (souscription en direct par les associés) et de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) distribuées en Unité de Compte (UC) au sein de contrats d'assurance vie (souscription indirecte).

Les associés de SCPI et les clients assurés sont engagés dans la démarche ESG d'Allianz Immovalor de différentes manières :

- La documentation précontractuelle de chaque fonds intègre le cas échéant, les objectifs de développement durable poursuivis ;
- Pour les fonds qui en disposent, la politique d'investissement socialement responsable applicable est publiée sur le site internet d'Allianz Immovalor et consultable publiquement ;
- Les reportings périodiques des fonds sont transmis aux associés et publiés sur le site d'Allianz Immovalor dans les délais réglementaires. Ces documents intègrent systématiquement des informations liées aux enjeux ESG ;
- Pour les fonds labellisés ISR, un rapport annuel d'investissement socialement responsable est publié annuellement et consultable publiquement sur le site d'Allianz Immovalor.

RESEAU DE DISTRIBUTION INTERNE (AEC)

Les produits d'investissement développés par Allianz Immovalor destinés au grand public sont principalement commercialisés par le réseau de distribution interne d'Allianz France : Allianz Expertise et Conseil (AEC).

Les équipes AEC sont donc régulièrement amenées à présenter et détailler les produits d'Allianz Immovalor à leurs clients et prospects. Allianz Immovalor s'engage afin de s'assurer que la communication relative à l'intégration des enjeux ESG soit transparente et adaptée au public visé.

Engagement n° 3 : Allianz Immovalor s'engage, vis-à-vis de son réseau de distribution à :

- Lorsqu'ils existent, communiquer de manière transparente sur les objectifs d'investissement durable poursuivis par les fonds concernés ;
- Publier sur son site internet l'ensemble de la documentation des fonds en cours de commercialisation, et lorsqu'ils existent, la politique d'investissement responsable et le rapport ESG ;

- Intégrer régulièrement la composante ESG durant les sessions d'échanges avec le réseau, dans le cadre de rencontres physiques ou de webinaires.

PRESTATAIRES EXTERNES

Dans le cadre de ses activités, Allianz Immovalor a régulièrement recours aux services de prestataires externes spécialistes dans leurs domaines. Ces prestataires contribuent à la bonne intégration des enjeux ESG.

Engagement n° 4 : Allianz Immovalor a développé une annexe ESG à destination des prestataires externes qu'elle emploie. La société de gestion s'engage à ce que 90% des prestataires externes avec qui elle, ou un de ses fonds, a formalisé un contrat de plus de 50 000 Euros HT ait signé cette charte à horizon 2026.

Moyens déployés : Le suivi des prestataires externes est assuré par une plateforme d'évaluation des prestataires externes.

En complément, et afin de s'assurer de l'engagement de ses prestataires dans sa démarche ESG, Allianz Immovalor identifie trois catégories de prestataires externes et déploie une politique d'engagement spécifique pour chacune d'elle, en fonction de leurs périmètres d'intervention respectifs :

1. GESTIONNAIRES EXTERNES (PCE)

Les gestionnaires externes, Pilotes de Contrats Externes (PCE), gèrent le fonctionnement technique en phase exploitation d'une partie des immeubles gérés par Allianz Immovalor, ainsi que la relation quotidienne avec les occupants. Leur intervention est encadrée par un mandat de gestion délégué par Allianz Immovalor.

Les PCE jouent donc un rôle central dans l'intégration des enjeux ESG pour les immeubles qu'ils gèrent. Allianz Immovalor s'assure que les PCE respectent le même niveau d'exigence que la société de gestion elle-même : performance ESG, maintenance des immeubles, reporting, système de management environnemental, sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques...

Allianz Immovalor s'assure que les PCE appliquent rigoureusement la même approche que la société de gestion en matière d'intégration des enjeux ESG.

Engagement n° 5 : Allianz Immovalor s'engage à ce que 100% des mandats délégués à des PCE intègrent une obligation de respecter les dispositions la présente politique d'engagement à horizon 2026, et intègrent en complément les clauses ESG suivantes :

- Obligation de formation et de sensibilisation des équipes de gestion externe aux enjeux du développement durable ;
- Obligation pour le prestataire externe de mettre en œuvre un schéma directeur de maintenance des équipements, validé par Allianz Immovalor ;
- Obligation de signer l'annexe ESG et la charte chantier à faible impact environnemental ;
- Obligation d'appliquer les dispositions de la présente politique d'engagement, notamment en ce qui concerne les prestataires externes qui seraient engagés par le PCE ;
- Obligation de transmettre annuellement à Allianz Immovalor l'ensemble des données ESG liées à chaque immeuble, conformément à la CheckList ESG ;

- Obligation de contribuer à la bonne exécution du plan d'action ESG de chaque immeuble, ainsi qu'à la définition des Plans Pluriannuels de Travaux (PPA), tout en étant force de proposition pour compléter ou améliorer ce plan d'action.

Moyens déployés : Les équipes de gestion d'Allianz Immovalor et les PCE se rencontrent trimestriellement pour faire le point sur la gestion des immeubles. L'ordre du jour de ces rencontres doit obligatoirement aborder les aspects ESG et notamment le suivi des obligations ci-dessus.

La CheckList ESG est mise à la disposition des PCE afin de collecter les données nécessaires à la mise à jour de l'évaluation ESG des immeubles par les équipes d'Allianz Immovalor

2. PRESTATAIRES TECHNIQUES

Les prestataires techniques sont des entreprises de travaux, de construction, artisans, du BTP, d'entretien, de maintenance ou tout autre corps de métier étant amené à intervenir directement ou indirectement sur les immeubles gérés par Allianz Immovalor dans le cadre de prestations techniques, y compris leurs sous-traitants.

En complément de l'annexe ESG et afin de s'assurer que les prestataires techniques prennent en compte les enjeux ESG dans leurs activités, Allianz Immovalor intègre à son processus de sélection la signature de sa charte chantier à faible impact environnemental.

Engagement n°6 : Allianz Immovalor s'engage à formaliser l'annexe ESG et la charte chantier à faible impact environnemental avec 100% des principaux prestataires de travaux, limitativement : promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée, qui interviennent au niveau des actifs du fonds et qui disposent d'un lien contractuel direct avec la société de gestion et/ou le fonds concerné d'un montant supérieur à 50 000 Euros HT.

Pour les autres prestataires techniques, Allianz Immovalor s'engage à faire ses meilleurs efforts pour régulariser l'annexe ESG ainsi que la charte chantier à faible impact environnemental.

Moyens déployés : L'annexe ESG vise l'application des meilleures pratiques en matière de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité, de tri des déchets, de valorisation de l'économie circulaire, d'hygiène et sécurité, de lutte contre le travail clandestin, de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement d'activités terroristes...

La signature de l'annexe ESG et de la charte chantier à faible impact environnemental par les prestataires externes est suivie grâce à un outil de suivi des prestataires.

3. AUTRES PRESTATAIRES EXTERNES

Les autres prestataires externes sont en relation contractuelle directe (ou indirecte dans le cadre de sous-traitance) avec Allianz Immovalor et n'interviennent pas nécessairement directement sur les immeubles.

Cette catégorie de prestataires concerne une grande diversité d'acteurs comme notamment l'ensemble des prestations intellectuelles ou de conseil : notaires, avocats, consultants, bureaux d'études, commercialisateurs, agences de communication, comptables...

La bonne intégration des enjeux ESG par ces prestataires fait partie intégrante du processus de sélection assuré par Allianz Immovalor.

Conformément à son engagement n°4, Allianz Immovalor s'engage à ce que 90% des prestataires externes avec qui elle, ou un de ses fonds, a formalisé un contrat de plus de 50 000 Euros HT ait signé cette charte à horizon 2026.

LOCATAIRES

Les équipes d'Allianz Immovalor travaillent au quotidien pour proposer des immeubles performants en matière de limitation des consommations d'énergies, de réduction des émissions de GES et de confort pour les utilisateurs.

Ces actions menées en tant que propriétaire s'accompagnent d'une politique d'engagement ambitieuse menée auprès des locataires, afin de les engager dans la démarche d'Allianz Immovalor. La politique d'engagement menée par Allianz Immovalor auprès de ses locataires repose sur l'instauration d'un dialogue régulier au travers de divers outils.

Engagements n° 8 : Allianz Immovalor s'engage à :

- Proposer la signature de l'annexe ESG à 100% de ses nouveaux locataires tertiaires à horizon 2026 ;
- Proposer l'accès à la plateforme d'Energy Management à l'ensemble de ses locataires tertiaires à horizon 2026 ;
- En complément de l'annexe ESG, Allianz Immovalor s'engage à signer des annexes environnementales pour tous les baux tertiaires portant sur une surface supérieure à 1 000 m² (l'obligation réglementaire en la matière se limite aux baux d'une surface supérieure à 2 000 m²) ;
- Tenir chaque année 100% des comités environnementaux tels que prévus par les annexes environnementales. Ces comités sont l'occasion d'échanger avec les locataires dans le but d'identifier des actions concrètes permettant la réduction des consommations énergétiques et d'eau ;
- Réaliser une enquête de satisfaction annuelle auprès de 100% de ses locataires, dans le but de recueillir leur avis et de mettre en place des actions permettant de renforcer la qualité de nos immeubles et les services offerts.

Moyens déployés :

- Invitation à signer l'annexe ESG d'Allianz Immovalor lors de la signature ou le renouvellement de tout nouveau bail ;
- Mise en place d'une plateforme d'Energy Management pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles à laquelle les locataires peuvent avoir accès ;
- Incitation auprès de l'ensemble des locataires tertiaires d'Allianz Immovalor à communiquer les consommations d'énergie et d'eau de leurs locaux privés, dans le but d'assurer un suivi global et exhaustif des consommations et d'identifier des pistes de réduction ;
- Actions de communication ponctuelles auprès des locataires d'Allianz Immovalor, afin de diffuser des préconisations en matière de réduction des consommations d'énergie, comme cela a été le cas au mois de novembre 2022, à la suite de l'augmentation des coûts de l'énergie.

- Au même titre que les prestataires externes, les relations contractuelles d'Allianz Immovalor avec ses locataires font l'objet d'un suivi assuré par un outil.

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES PRIVEES

Allianz Immovalor est affiliée à certaines organisations professionnelles privées telles que des associations ou des organismes de contrôle qui, dans le cadre de leurs travaux, recensent et diffusent les meilleures pratiques en matière d'intégration des enjeux ESG.

En tant qu'affilié, Allianz Immovalor bénéficie d'une veille de marché en la matière et s'assure de la conformité de ses propres pratiques.

La société de gestion participe également à certains groupes de travail concernant l'ESG, l'ISR et la conformité réglementaire et juridique.