



Allianz  
Immovalor



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## SCI ALLIANZ IMMOBILIER DURABLE Document d'information

Ce document est destiné à un client professionnel. Il fournit les informations principales à propos de la SCI Allianz Immobilier Durable (AID), qui a vocation à servir de support en unités de compte, que l'assureur intégrera dans la liste des supports proposés dans ses contrats d'assurance vie ou de capitalisation. Il ne s'agit pas d'un document commercial. Les informations qu'il contient, sont communiquées afin d'aider l'investisseur à comprendre en quoi consiste un investissement dans cette SCI et quels risques y sont associés. Il lui est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

### ALLIANZ IMMOBILIER DURABLE

#### 1. Présentation succincte

**Dénomination :** Allianz Immobilier Durable

**Forme juridique :** Société Civile Immobilière à capital variable

**Gérant :** Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuilles agréée en France par l'Autorité des Marchés Financiers

**Commissaire aux comptes :** PWC Audit

**Dépositaire :** CACEIS BANK

**Prestataire comptable :** Denjean et Associés

**Durée de placement recommandée :** 8 ans minimum

#### 2. Informations concernant les placements et la gestion

##### Objectif de gestion et stratégie d'investissement

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 détenus par la SCI.

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

Sa stratégie d'investissement et de gestion durable vise notamment à contribuer activement à l'atténuation du changement climatique. Elle est détaillée dans la Politique d'Investissement Socialement Responsable de la SCI AID et 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 sur une trajectoire en exploitation, 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 part des actifs immobiliers alignés à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050 (exprimée en % d'immeubles et en valeur) sera communiquée annuellement dans le cadre du reporting ESG de la SCI AID.

En complément, le suivi de l'atteinte des objectifs d'investissement durable est réalisé annuellement par Allianz Immovalor, à l'aide de 60 critères d'analyse. Il est reporté de manière transparente au travers de 9 indicateurs, 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)

Parmi ces indicateurs et conformément aux exigences du label ISR, Allianz Immovalor s'engage, pour la SCI Allianz Immobilier Durable, à surperformer le benchmark applicable aux immeubles de bureaux en France pour les deux indicateurs 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 2021, publié en 2022 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 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.

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

La méthodologie d'évaluation ESG des actifs est détaillée dans la Politique d'Investissement Socialement Responsable et le Code de Transparence de la SCI, qui seront disponibles publiquement sur le site internet d'Allianz Immovalor.

La stratégie d'investissement globale vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique sera la suivante :

- Actifs immobiliers physiques : immeubles et droits réels immobiliers tels que définis à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, avec une cible de 80%
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier et parts de sociétés civiles à objet strictement foncier. Ces actifs seront principalement constitués de parts de SCPI (Société Civile de Placements Immobiliers), de parts ou d'actions de sociétés foncières cotées, des parts ou actions d'Organismes Professionnels de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI) et des actions de SICAV (Sociétés d'Investissements à Capital Variable) Immobilières. Avec une cible de 10%.

Les actifs immobiliers physiques et non physiques représenteront au minimum 70% de l'actif SCI avec une cible à 90 %.

- Liquidité : minimum 5% de l'actif de la SCI avec une cible à 10% et une possibilité de remboursement. Cette poche pourra être investie principalement dans des Comptes à Terme, Titres négociables à court terme (ou à moyen terme) et des OPCVM.

80% minimum des revenus distribuables de la SCI sont distribués annuellement.

Le portefeuille respectera les dispositions prévues par les articles du Code des assurances sur l'éligibilité d'Allianz Immobilier Durable en tant que support en unités de comptes. Ainsi il sera composé à tout moment d'au moins 70 % d'Actifs Immobiliers. La SCI détiendra à tout moment, directement ou indirectement au moins cinq immeubles d'une valeur minimale globale de 15 244 901,72€.

Les acquisitions immobilières (immobilier physique) s'effectueront avec un financement bancaire de 40% maximum de l'actif immobilier physique. Les financements bancaires ne dépasseront pas 30% de l'actif de la SCI.

### Indicateur de risque



Cette SCI, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de catégorie 3. La catégorie de risque associée à cette SCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Le capital investi par l'actionnaire dans la SCI n'est ni garanti ni protégé.

#### Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :

Risques liés à des investissements dans des actifs immobiliers : les actifs immobiliers sont peu liquides.

En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

Risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de défaillance d'un locataire.

Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie.

## Frais

FRAIS PONCTUELS PRELEVES AVANT OU APRES INVESTISSEMENT		
Droit d'entrée non acquis à la SCI	1,50 % HT maximum de la Valeur liquidative X nombre de parts	Ces droits correspondent au coût de la liquidité porté par Allianz.
Frais de sortie	Néant	

FRAIS PRELEVES PAR LA SCI SUR UNE ANNEE		
Frais de gestion et de fonctionnement	<p>Partie fixe : 1,00% HT maximum de l'actif brut de la société</p> <p>Partie variable : 2,00% HT maximum du prix de vente des actifs immobiliers détenus en direct</p>	<p>Ces frais intègrent les honoraires liés à la gestion du patrimoine immobilier, au suivi des travaux, à l'acquisition et à la cession d'actifs immobiliers ainsi que la gestion administrative, comptable et financière de la Société.</p> <p>Ces frais n'intègrent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les coûts afférents à l'entretien des actifs immobiliers y compris honoraires d'architectes et bureaux d'études, les charges des actifs immobiliers et les frais liés à leur commercialisation locative ainsi que les frais de procédure.</li> <li>- les honoraires de commissaires aux comptes, dépositaires, experts immobiliers et les honoraires fiscaux et comptables.</li> <li>- les honoraires des syndics de copropriété et de gérants d'immeubles.</li> <li>- les honoraires de certification et de labélisation notamment environnementales des immeubles et de la société le cas échéant.</li> <li>- les honoraires d'assistance (ou équivalent) à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de suivi des acquisitions en VEFA.</li> <li>- les frais liés au système d'information et de gestion technique des immeubles.</li> <li>- les cotisations aux organismes de tutelle et professionnels le cas échéant.</li> <li>- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.</li> </ul>

Les frais acquittés réduisent la croissance potentielle de votre investissement dans la SCI.

### 3. Modalités de commercialisation

Les parts de la SCI sont accessibles au travers un support en unités de compte de contrats d'assurance vie ou de capitalisation au sens du deuxième alinéa de l'article L. 131-1 du Code des assurances. Il pourra ainsi être sélectionné et investi indirectement par des clients de détail.

#### 4. Informations pratiques

**Date de création de la SCI :** 10 novembre 2021

**Devise :** euro (€)

**Date de clôture de l'exercice :** la date de clôture de l'exercice est fixée au 31 décembre de chaque année

Information supplémentaire: Les documents d'informations des investisseurs, les statuts, le dernier rapport annuel, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion et téléchargeables sur le site internet d'Allianz Immovalor

**Déclaration de responsabilité :** La responsabilité de l'assureur ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes.

**Périodicité de la valeur liquidative :** mensuelle

**Détermination de la valeur liquidative :** la valeur liquidative est fixée par l'assureur conformément aux articles article R 131-2 et A 131-2 du Code des assurances et déléguée au Gérant.

Cette valeur liquidative sera calculée en fonction de l'actif net réévalué de la Société. Les immeubles sont évalués à la valeur d'expertise, les SCPI à la valeur de réalisation, les SICAV à la valeur liquidative et l'immobilier coté à la cotation boursière.

La valeur liquidative des Parts de la Société sera calculée le dernier jour ouvré de chaque mois, sur la base des comptes arrêtés en fin de mois. Lorsque ce jour n'est pas un Jour Ouvré, la Valeur Liquidative est établie le Jour Ouvré strictement précédent.

Les souscriptions seront centralisées auprès du Gérant au plus tard le dernier jour ouvré de chaque mois avant midi. Les souscriptions seront exécutées sur la base de la dernière valeur liquidative connue à la date de ladite souscription.

La valeur liquidative est publiée sur le site internet d'Allianz Immovalor ([www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)) le deuxième jour ouvré du mois suivant son calcul.