



IVOIRE - 43, Rue Pré-Gaudy - 69007 Lyon

SCI Allianz Immobilier Durable

Rapport annuel extra-financier 2023



SCI Allianz Immobilier Durable

Réconcilier performance financière et extra financière

La SCI Allianz Immobilier Durable est disponible en tant que support en unités de comptes au travers des contrats d'assurance vie et de capitalisation d'Allianz.



Sommaire rapport extra-financier 2023

- 07 Une approche pragmatique et opérationnelle des enjeux ESG
- 17 SCI Allianz Immobilier Durable
- 34 Glossaire et risques

Édito

Pour combattre la poussée inflationniste puissante survenue à la sortie de la crise de la Covid 19, et accentuée par les conséquences de l'invasion de l'Ukraine par la Russie début 2022, les banques centrales ont procédé à des hausses des taux directeurs sans précédents. Ce nouveau paradigme financier a eu un impact direct sur le niveau des taux sans risques, remettant immédiatement en question la valorisation de l'ensemble des classes d'actifs d'investissement y compris l'immobilier. Les marchés immobiliers n'ont pas été épargnés par cette reconstitution de la prime de risque, avec des corrections de valeurs significatives, par endroit amorties en fonction de la qualité des immeubles, de leurs emplacements et de leur gestion.

Dans le même temps, la planète a vécu une année 2023 marquée par des records historiques de températures sur ses sols et à la surface de ses océans, conséquence notamment de l'impact des activités humaines sur le climat, par l'émission de Gaz à Effet de Serre, pour lesquelles le secteur de l'immobilier dans son ensemble contribue à hauteur d'environ 30% en France.

C'est après une année 2023 de corrections et de défis, que s'ouvre 2024, une année d'opportunités qu'il faudra être en mesure de saisir, en réalisant des investissements qui contribueront à générer une performance financière durable. Allianz Immovalor a imaginé la SCI Allianz Immobilier Durable comme une réponse concrète à l'enjeu de réconcilier performance financière et extra financière, et se fixe des objectifs ambitieux qui permettront de créer une valeur durable sur le long terme.

Lancée en 2023, la SCI Allianz Immobilier Durable, a été labellisée Investissement Socialement Responsable avant son lancement, et classée « article 9 » selon le règlement SFDR.

69007 Lyon Gerland

Ivoire

43, Rue Pré-Gaudy

Allianz Immovalor

Une approche pragmatique et opérationnelle des enjeux ESG immobiliers

Les activités humaines, et notamment le secteur de l'immobilier, contribuent aux émissions de gaz à effet de serre (GES). La prise de conscience de notre impact climatique a poussé les gouvernements à agir (accords successifs : Kyoto, Copenhague, Paris). Ces objectifs toujours plus ambitieux, mais nécessaires, impliquent de restructurer les activités économiques pour parvenir à un modèle moins carboné.

Christian CUTAYA
Directeur Général d'Allianz Immovalor



Le mot du Directeur Général

Depuis 2015, nous intégrons chez Allianz Immovalor les enjeux environnementaux dans nos politiques de gestion immobilière. Cette approche s'est traduite notamment par une politique volontariste de labellisation des actifs en portefeuille et par la régularisation des premières annexes environnementales avec nos principaux locataires.

Devant l'ampleur des enjeux climatiques qui se présentent à nous, faisant porter un risque réel sur la valorisation des immeubles à terme, nous ne pouvions plus nous limiter à une approche par la labellisation. Il devenait indispensable d'être plus ambitieux et de nous doter d'une stratégie globale et intégrée, pour prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance sur la totalité de notre chaîne de valeur.

*“ Profiter d'un environnement de taux très favorable
et saisir des opportunités d'investissement pour
générer une performance durable ”*

Le déploiement de cette approche globale s'appuie sur une réorganisation profonde d'Allianz Immovalor menée en 2022. Nous avons ainsi créé la direction de la Stratégie et de la RSE qui supervise et pilote l'ensemble des travaux liés au développement durable, à l'échelle de la société de gestion et des fonds, et la direction de l'Asset Management, garante de l'application de ces démarches, en collaboration avec les équipes de gestion.

Notre organisation s'appuie donc aujourd'hui sur une méthodologie robuste d'évaluation de la performance ESG et des émissions de gaz à effet de serre des immeubles de bout en bout, saluée par l'obtention du label ISR préalablement au lancement de la SCI Allianz Immobilier Durable, et applicable à terme à l'ensemble de nos fonds sous gestion. Le lancement de la SCI Allianz Immobilier Durable constitue le premier succès d'une démarche qui engage toute l'entreprise et ses parties prenantes et qui contribuera à la performance de nos fonds dans l'intérêt de long terme de nos clients.

Un engagement de long terme

2015

Intégration des enjeux environnementaux

Intégration des enjeux environnementaux dans la politique de gestion

- **Investissements verts**
Remplacement des installations techniques énergivores
- **Certification**
Obtention de certifications environnementales pour les plus grands immeubles
- **Mobilité verte**
Mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques
- **Baux verts**
Annexes environnementales signées avec les principaux locataires

2018

Politique du premier mètre

Stratégie de réduction des consommations énergétiques
« dès le premier mètre » géré par Allianz Immovalor

- **Travaux verts**
Déploiement d'investissements lourds permettant de limiter les déperditions de chaleurs
- **Optimisation verte**
Surveillance et remplacement des équipements techniques pour optimiser leurs performances
- **Sensibilisation des locataires**
Dialogue avec les locataires permettant la diffusion de bonnes pratiques

2022-23

Une démarche ESG globale créatrice de valeur extra financière

Déploiement par la Direction de la Stratégie et de la RSE, nouvellement créée, d'une stratégie ESG globale au niveau d'Allianz Immovalor et pour chaque fonds.

- **Grille ESG**
Construction d'une grille d'évaluation ESG (plus de 60 critères de notation sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance)
- **Méthodologie robuste**
En miroir de l'évaluation financière, les actifs font l'objet d'une analyse à l'acquisition et chaque année sur l'ensemble des critères
- **Incitation des collaborateurs**
Mise en place d'objectifs ESG dans la rémunération variable des collaborateurs
- **Engagement des locataires**
Tenue de comités verts pour tous les locataires de plus de 1 000 m² afin d'assurer un suivi et une sensibilisation au plus proche du terrain
- **Engagement des parties prenantes**
Signature de chartes ESG en fonction des parties prenantes

2023

Lancement SCI Allianz Immobilier Durable

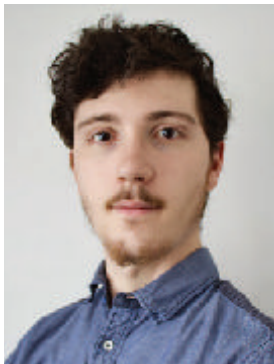
- **SCI Allianz Immobilier Durable**
En janvier 2023, obtention du label ISR par la SCI Allianz Immobilier Durable, préalablement à son lancement en mai

Une équipe intégrée

Les référents ESG ont la charge de diffuser les bonnes pratiques ESG au sein de leurs équipes respectives



Florian DUSSERT
Directeur Stratégie & RSE



Lucas LAVENANT
Analyste Stratégie et RSE



Kevin GSELL
Directeur Asset Management



Fedoua MADRANE
Directrice Gestion



Michael BENOLIEL
Directeur Acquisitions



François TEILLES
Analyste Asset Management



Flore DAUCHEZ
Gestionnaire transverse



Shirley PREZA
RCCI



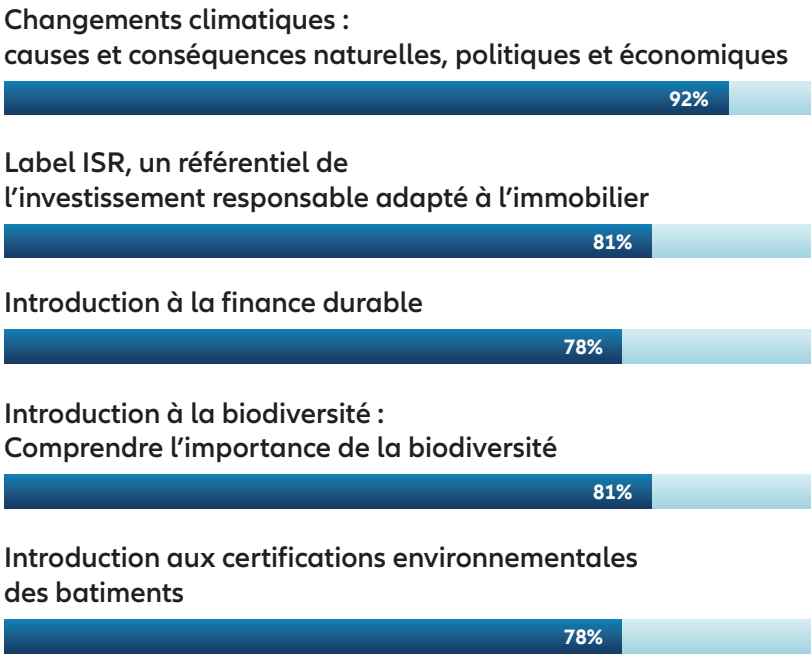
Blérona SHALA
Juriste corporate

Notre programme de formation ESG

Allianz Immovalor a identifié une équipe de référents opérationnels, couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, afin de garantir la prise en compte des enjeux liés à l'ESG de bout en bout. Issue d'une démarche d'alignement collectif avec les directeurs des fonctions opérationnelles, dont l'expérience et la vision ont permis de s'assurer que notre ambition est bien déclinable sur le plan opérationnel, la stratégie ESG s'étend pleinement à chaque collaborateur dans son quotidien. Afin de toucher l'ensemble des collaborateurs d'Allianz Immovalor, au-delà de l'équipe de référents ESG, nous avons conçu un programme de formation en trois temps :

- Un tronc commun pour l'ensemble des collaborateurs
- Des modules complémentaires dédiés aux référents ESG
- Des modules spécifiques pour les équipes techniques

Taux de collaborateurs formés aux enjeux ESG au 31 décembre 2023



Processus d'investissement et de gestion intégrant les enjeux ESG

Identification d'opportunités

- Sourcing d'opportunités
- Adéquation à la stratégie d'investissement
- Pré analyse financière
- Potentiel de performance ESG

Visite systématique
des immeubles

2 semaines

Due diligence

- Audit technique, notarial, juridique, fiscal, environnemental complet
- Validation ou adaptation des hypothèses du business plan et des hypothèses ESG
- Calcul d'empreinte carbone et analyse alignement +1,5°C
- Mise à jour du prix et des conditions d'acquisition
- Négociation des actes, promesse et vente

4/8 semaines

Comité d'engagement

- Estimation de l'état technique de l'immeuble, pré notation ESG
- Création du business plan immeuble
- Identification des points d'attention en Due Diligence
- Estimation du prix et des conditions d'acquisition

Comité Engagement License to Hunt - LtH

- Budget Due Diligence
- Validation prix LOI
- Conditions acquisition
- Pré notation ESG

Asset management

- Réalisation du business plan : travaux, locations...
- Anticipation obsolescence immeubles
- Mise à jour annuelle de la notation ESG
- Mise à jour annuelle calcul d'empreinte carbone et alignement +1,5°C

Comité Asset Management

- Engagements travaux
- Signatures Baux
- Stratégie Immeuble
- Notation ESG

Comité investissement

- Présentation d'un rapport de Due Diligence complet
- Validation du business plan financier
- Validation de la notation ESG

Comité d'Investissement Investment Proposal - IP

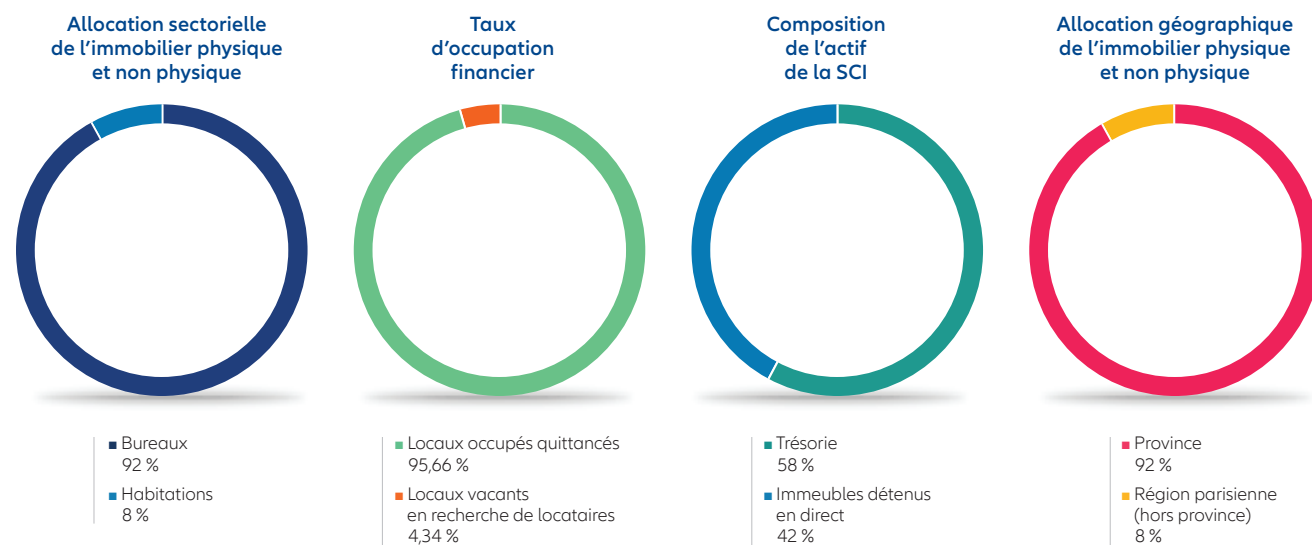
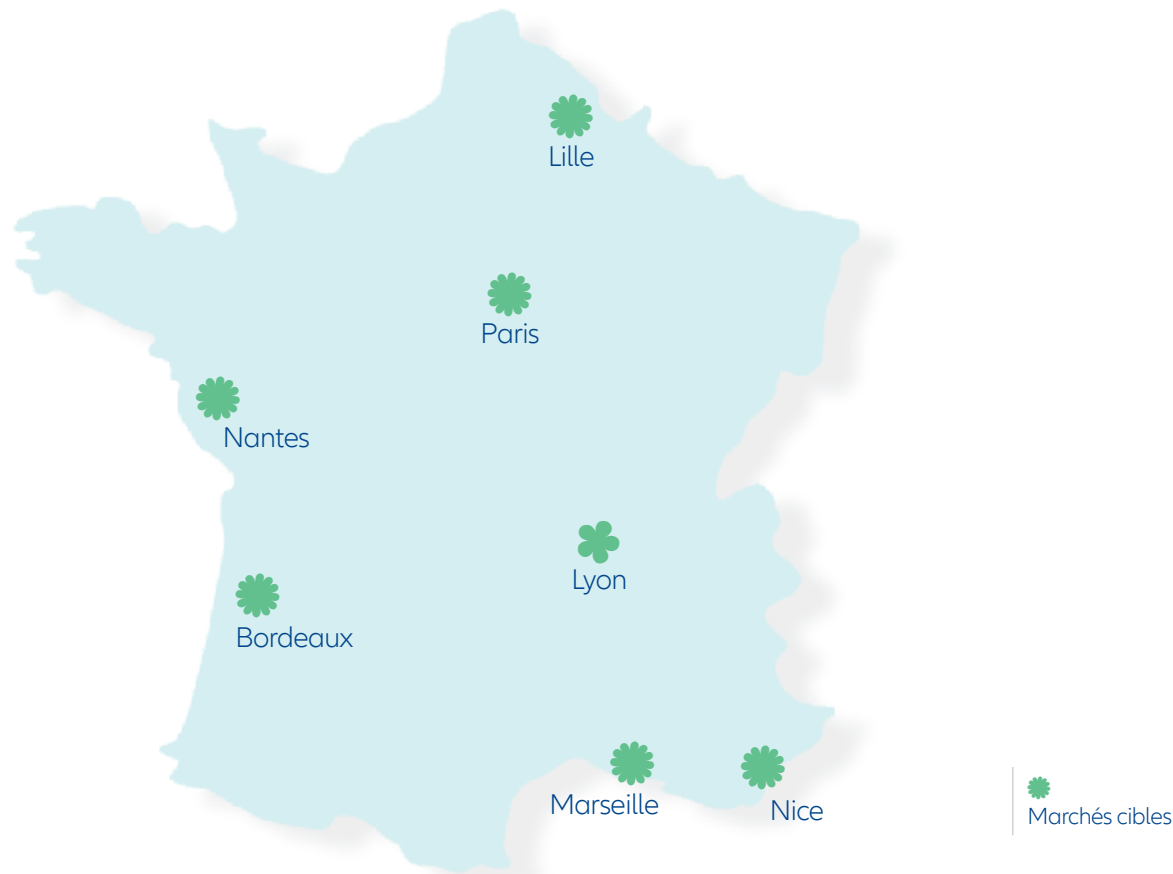
- Offre avec prix ferme
- Conditions acquisition
- Notation ESG

SCI Allianz Immobilier Durable

- Stratégie d'investissement durable
- Données financières
- Alignement aux accords de Paris
- Le label ISR
- Focus Ivoire
- Reporting ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable
- Classement ESG des actifs immobiliers
- Principales Incidences Négatives
- Engagement vis-à-vis des parties prenantes

Stratégie d'investissement durable

SCI Allianz Immobilier Durable



(Données au 31/12/2023)

La SCI Allianz Immobilier Durable vise l'acquisition d'immeubles de bureaux au sein des principales métropoles françaises, à Paris et en régions, en sélectionnant des actifs situés dans des quartiers tertiaires dynamiques ou à fort potentiel de valorisation et d'attractivité.

Les investissements portent sur des actifs immobiliers existants ou à construire (Vente en Etat Futur d'Achèvement), nécessitant potentiellement des travaux ou présentant une vacance locative totale ou partielle dans une optique de création de valeur.

La SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif d'investissement et de gestion durable des actifs immobiliers, caractérisé par l'obtention du label ISR et un positionnement SFDR Article 9.

Pour respecter ses engagements, la SCI s'est fixée trois objectifs fondamentaux qui seront suivis tout au long de la vie du fonds :

- **Réduire et maîtriser la consommation d'énergie moyenne des immeubles sous les 200kWhEP/an à l'échelle du fonds**
- **Mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille en exploitation sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1,5°C.**
- **Proposer des immeubles de grande qualité offrant un niveau de confort remarquable.**

Suivi des objectifs de la SCI Allianz Immobilier Durable

Taux de couverture 92%

Consommations énergétiques
215 kWhEP/m²/an

Objectif en cours d'atteinte
Objectif atteint

Alignement à 100%
du portefeuille aux accords de Paris trajectoire +1,5°C

Qualité et confort remarquable des immeubles pour les utilisateurs
Note moyenne sur le critère social 46/100



“Allianz Immovalor a imaginé la SCI Allianz Immobilier Durable comme une réponse concrète à l'enjeu de réconcilier performance financière et extra financière, et se fixe des objectifs ambitieux qui permettront de créer une valeur durable sur le long terme.”

Florian DUSSERT
Directeur Stratégie & RSE

Données financières au 31 décembre 2023

Actif net réévalué	36 341 727 €
Valeur liquidative	92.94 €/part
Nombre d'actifs immobiliers	5
Performance 2023	-7,51%
Taux d'Occupation Financier	95.66%
Niveau SRI PRIIPS	3
Durée de détention minimale recommandée	8 ans
Objectif de taux de rendement interne 10 ans	>6.5 %

*Objectif de rendement théorique non garanti

Inventaire de la SCI Allianz Immobilier Durable au 31 décembre 2023

Immeuble	Surface (en m²)	Poids relatif dans la poche immobilière	Note ESG acquisition/2023/cible 2025	Plan d'action	Classement par note ESG
Lyon - Ivoire	7542*	92%	44,8/55,0/62,7	Oui	1/1
Rungis - Lot 13	64	2%	non noté**	non applicable**	NA**
Rungis - Lot 17	52	2%	non noté**	non applicable**	NA**
Rungis - Lot 21	72	2%	non noté**	non applicable**	NA**
Rungis - Lot 22	52	2%	non noté**	non applicable**	NA**

* l'immeuble Ivoire est détenu à 35% par la SCI Allianz Immobilier Durable, la surface de 7542m² correspond à la surface totale de l'immeuble

** les appartements de Rungis n'entrent pas dans la stratégie de la SCI Allianz Immobilier Durable et sont inclus dans la poche de tolérance de 10% d'actifs pouvant ne pas être noté dans la mesure où ils ont vocation à être cédés dès que les contraintes structurelles de la SCI Allianz Immobilier Durable le permettront

Alignement aux accords de Paris

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 actif 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 Allianz Immobilier Durable.

Objectif zéro émission nette après compensation. La SCI Allianz Immobilier Durable envisage de mettre en oeuvre une stratégie de compensation des émissions de GES incompressibles résiduelles à compter de l'année 2026. La compensation des émissions résiduelles à l'échelle du fonds aura donc lieu dans un second temps. Elle prendra la forme de financements 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.

Une mesure complète de l'empreinte carbone des immeubles



Étude réalisée sur les scopes 1/2 et 3 énergie.

Le label ISR garant de la qualité de la démarche

Pourquoi le label ISR ?

L'Investissement Socialement Responsable (ISR), est un placement qui vise à concilier performance économique, impact social et environnemental en finançant les entreprises, les entités publiques et les actifs qui contribuent au développement durable, quel que soit le secteur d'activité.

En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

Depuis le 23 octobre 2020, les fonds d'investissement immobiliers sont éligibles au label ISR puisque les critères d'attribution du label ont été déclinés à la classe d'actif. En plus de suivre l'atteinte des trois objectifs fondamentaux à l'échelle de la SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor a développé une grille d'évaluation de la performance ESG globale des actifs immobiliers, conformément aux exigences du label ISR immobilier.

Cette grille d'évaluation regroupe 60 critères (pertinents et exigeants), permettant d'évaluer de manière objective et comparable, la performance ESG des actifs immobiliers. Chaque actif acquis par la SCI Allianz Immobilier Durable fait ainsi l'objet d'une évaluation de sa performance ESG, préalablement à son acquisition, puis chaque année en détention.

Pour être éligible à l'acquisition par la SCI Allianz Immobilier Durable, un immeuble doit obtenir les notes minimales de :

- 60/100 dans le cadre d'une démarche « best in class », assortie d'un engagement de maintenir cette note dans le temps.
- 35/100 dans le cadre d'une démarche « best in progress », assortie d'un engagement d'augmenter la note moyenne de la poche « best in progress » d'au moins 20 points sous 3 ans, grâce à un plan d'action dédié.

Cette approche mixte, « best in class » et « best in progress » est propre à la SCI Allianz Immobilier Durable et parfaitement adaptée à sa stratégie d'investissement, puisqu'elle lui permet d'acquérir tant des immeubles neufs dans le cadre de VEFA, que des immeubles existants qui seront restructurés par les équipes d'Asset Management d'Allianz Immovalor.



69007 Lyon Gerland

Ivoire

43, Rue Pré-Gaudy

Focus Ivoire

IVOIRE

43 rue Pré-Gaudy
LYON GERLANDSurface : 7 542 m²

Année d'acquisition : 2022

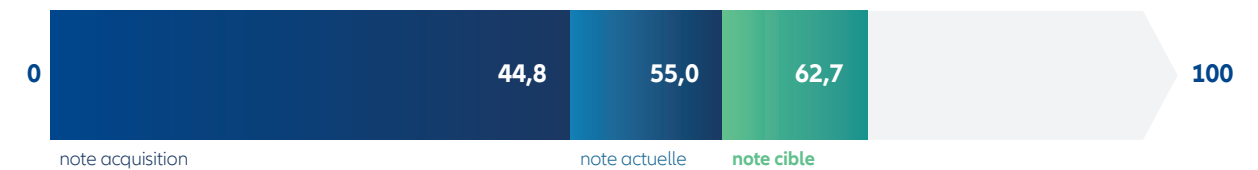
Stratégie ESG : Best In Progress

Accords de Paris +1,5°C* : Aligné

Existence d'un plan d'amélioration de la note ESG : Oui

* Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

Évaluation ESG de l'immeuble :



Indicateur d'évaluation de l'immeuble en 2023

Émissions de GES	9.09 kgCO ₂ /m ² /an
Consommations énergétiques	215 kWhEP/m ²
Actif dont les déchets sont triés, valorisés ou recyclés	oui
Pourcentage de surface végétalisée de la parcelle	32%

Situé 43 rue Pré-Gaudy dans le quartier tertiaire de Gerland, l'immeuble Ivoire est un très bon exemple de mise en avant du confort utilisateur, grâce notamment à ses plus de 700 m² d'espaces extérieurs paysagers.

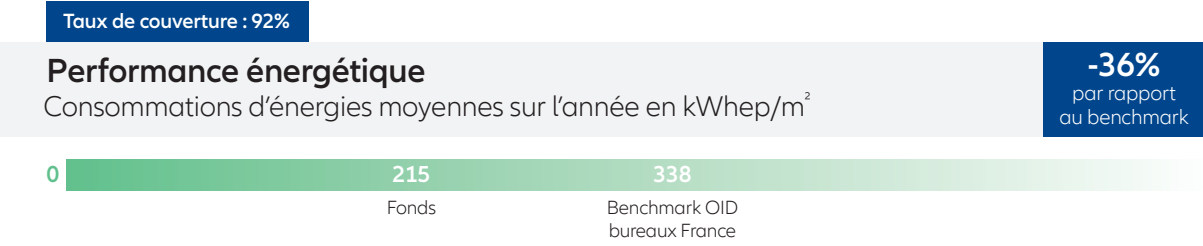
L'immeuble Ivoire a été acquis dans le cadre de la constitution du portefeuille de la SCI Allianz Immobilier Durable. Bien qu'il soit déjà performant au plan ESG, avec une note de 44.8/100 à l'acquisition, Ivoire fait l'objet d'un plan d'amélioration de ses performances extra financières défini durant la due diligence d'investissement. Ce plan vise à améliorer la notation ESG de l'immeuble de 17.9 points, en travaillant notamment sur la mise à niveau

du système de gestion technique du bâtiment (GTB), permettant de piloter finement les différentes consommations de l'immeuble (électricité, eau, climatisation, etc.), mais aussi en créant une relation de long terme vertueuse avec le locataire en place, dans le but d'améliorer les conditions d'exploitation de l'immeuble, tout en réduisant son impact sur l'environnement.

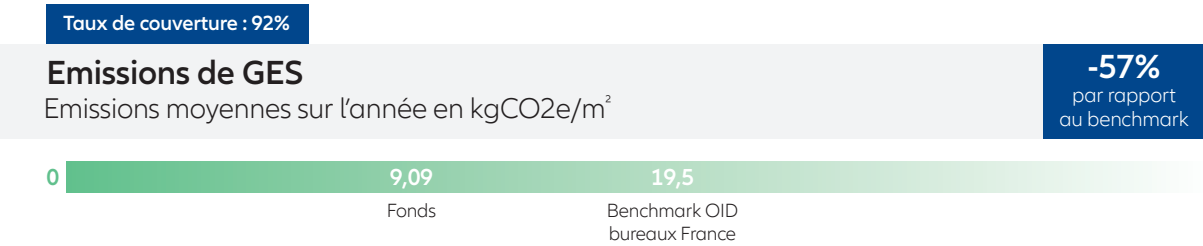
Ce plan d'action doit permettre à l'immeuble Ivoire d'atteindre des performances ESG suffisantes pour être considéré comme Best In Class au regard de l'évaluation ESG d'Allianz Immovalor.

Reporting ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable

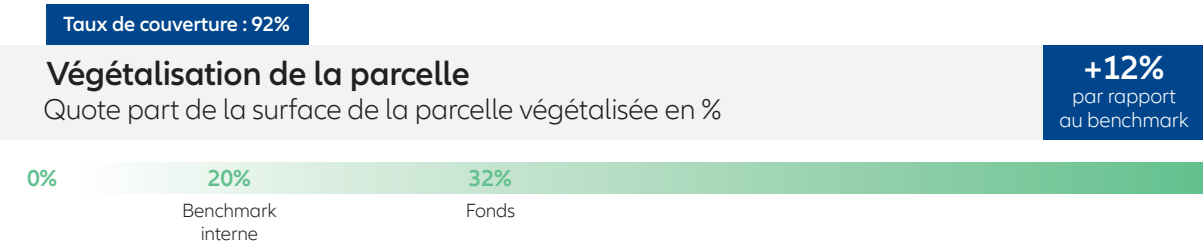
Environnement :



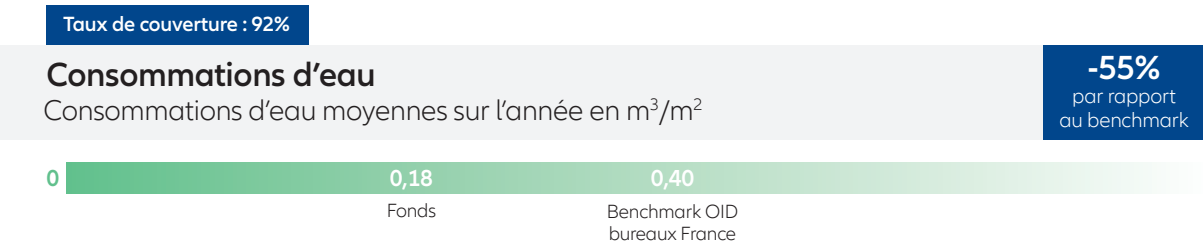
Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne arithmétique des consommations énergétiques des immeubles en énergie primaire comprenant les parties communes et les parties privatives.



Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne arithmétique des émissions de GES des immeubles sur les scopes 1,2 et 3 énergies conformément à la définition de l'Ademe, comprenant les émissions liées aux consommations énergétiques et aux fuites de fluides frigorigènes.

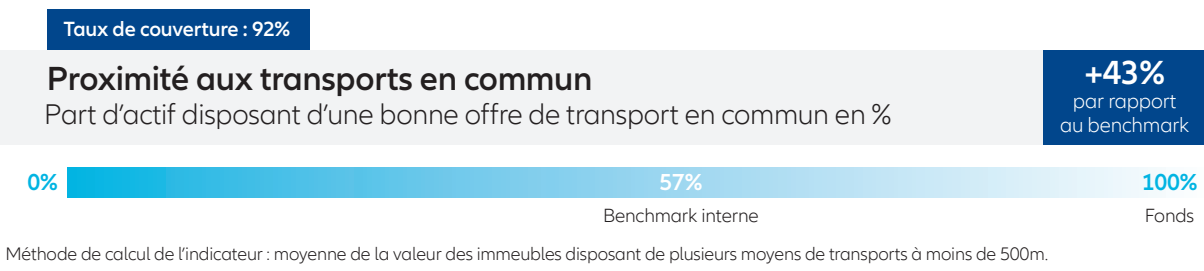
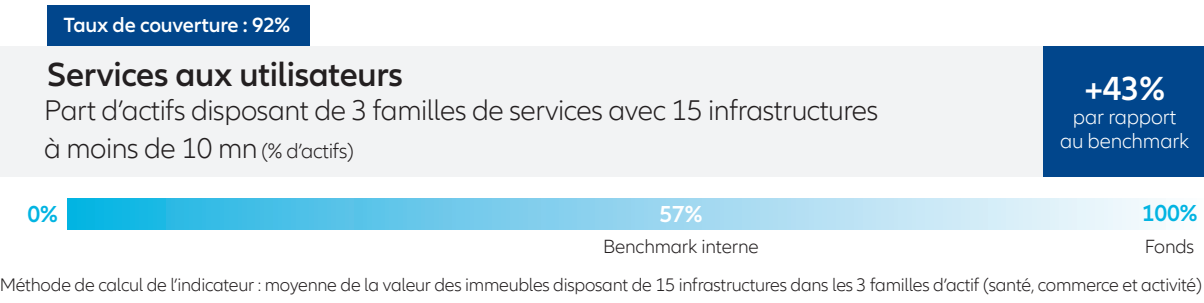
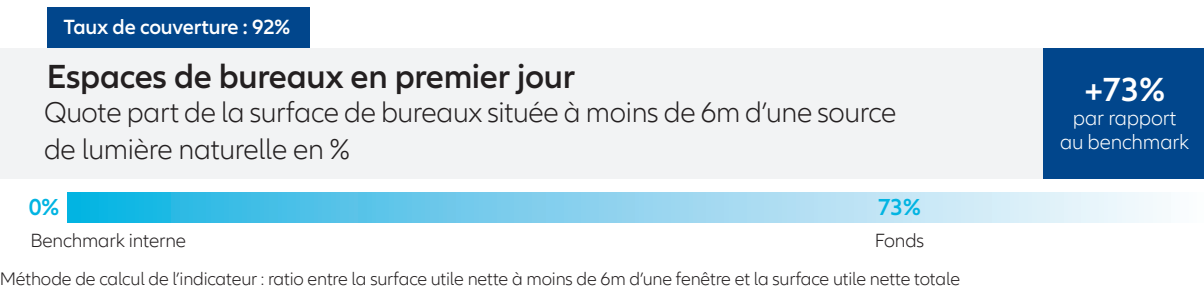


Méthode de calcul de l'indicateur : ratio entre la surface végétalisée de la surface de la parcelle

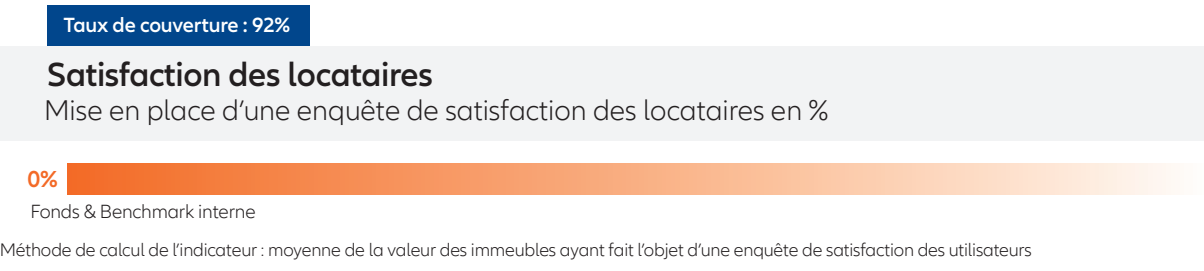
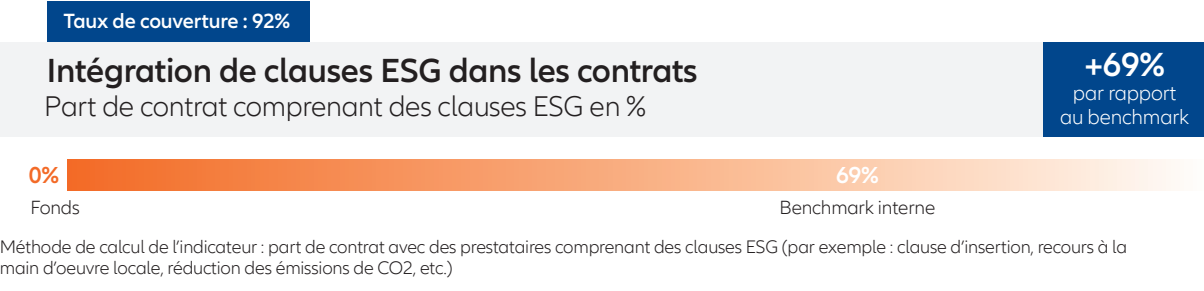


Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne arithmétique des émissions de GES des immeubles sur les scopes 1,2 et 3 énergies conformément à la définition de l'Ademe, comprenant les émissions liées aux consommations énergétiques et aux fuites de fluides frigorigènes.

Social :



Gouvernance :



Classement ESG des actifs immobiliers

Inventaire de la SCI Allianz Immobilier Durable au 31 décembre 2023

Immeuble	Surface (en m²)	Poids relatif dans la poche immobilière	Note ESG acquisition/2023/cible 2025	Plan d'action	Classement par note ESG
Lyon - Ivoire	7542*	92%	44,8/55,0/62,7	Oui	1/1
Rungis - Lot 13	64	2%	non noté**	non applicable**	NA**
Rungis - Lot 17	52	2%	non noté**	non applicable**	NA**
Rungis - Lot 21	72	2%	non noté**	non applicable**	NA**
Rungis - Lot 22	52	2%	non noté**	non applicable**	NA**

* l'immeuble Ivoire est détenu à 35% par la SCI Allianz Immobilier Durable, la surface de 7542m² correspond à la surface totale de l'immeuble
** les appartements de Rungis n'entrent pas dans la stratégie de la SCI Allianz Immobilier Durable et sont inclus dans la poche de tolérance de 10% d'actifs pouvant ne pas être noté dans la mesure où ils ont vocation à être cédés dès que les contraintes structurelles de la SCI Allianz Immobilier Durable le permettront

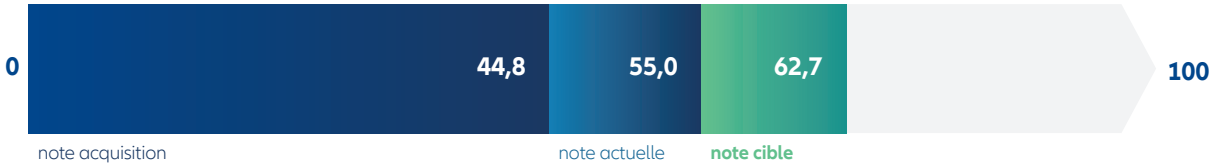
La SCI Allianz Immobilier Durable ne dispose que d'un seul immeuble ayant fait l'objet d'une évaluation ESG en 2023. Aussi, la présentation de l'évaluation ESG de l'immeuble Ivoire ci dessous permet de répondre à l'exigence du label ISR consistant à présenter l'évaluation ESG des 5 meilleurs immeubles, les 5 actifs avec la note la plus basse et des 5 actifs les plus importants en valeur.



IVOIRE 43 rue Pré-Gaudy LYON GERLAND

Surface : 7 542 m²
Année d'acquisition : 2022
Stratégie ESG : Best In Progress
Accords de Paris +1,5°C* : Aligné
Existence d'un plan d'amélioration
de la note ESG : Oui

Évaluation ESG de l'immeuble :



Indicateur d'évaluation de l'immeuble en 2023

Émissions de GES	9.09 kgCO2/m²/an
Consommations énergétiques	215 kWhEP/m²
Actif dont les déchets sont triés, valorisés ou recyclés	oui
Pourcentage de surface végétalisée de la parcelle	32%

* Indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011

Plan d'action ESG Ivoire

Piliers	Axes d'amélioration	Note ESG acquisition	Plan d'action	Estimation CAPEX associés	Estimation points gagnés
Environnement	■ Amélioration des performances énergétiques	6	■ Régulation des équipements ■ Eclairage LED ■ Arrêt des ballons d'eau chaude en période estivale ■ Mise en place de sous comptage via à la mise à niveau de la GTB	20k€	+1 (réalisé)
	■ Dispositifs hydro-économes	0		265k€	+10
Social	■ Automatisation de la collecte de données	0	■ Entre 1 et 5 données collectées de manière automatique	Inclus GTB 0k€	+8 (réalisé)
	■ Couverture WIFI dans les parties communes	0			+10
	■ Connectivité fibre	0			+10
Gouvernance	■ Communication reporting ESG	0	■ Mise en place d'enquête de satisfaction ■ Mise en place plan d'action risque climatique	0k€	+10
	■ Enquête de satisfaction locataire	0			+8
	■ Risque climatique	0			+3
Synthèse				285k€	+51



Principales Incidences Négatives

Dans le cadre de sa catégorisation article 9 du règlement européen SFDR, la SCI Allianz Immobilier Durable reporte sur les indicateurs mesurant les principales incidences négatives (PAIs). L'ensemble de PAIs obligatoires sont pris en compte et quatre des cinq PAIs facultatifs sont pris en compte.
Taux de couverture 92%.

PAIs obligatoires	Mesure	Éléments de mesure
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100%	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < B).

PAIs facultatifs	Mesure	Éléments de mesure
Émissions de GES	9.09 kgCO2/m²	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers*
Intensité de consommation d'énergie	215 kWhEP/m²	Consommation d'énergie moyenne des actifs immobilier détenus
Production de déchets d'exploitation	0%	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
Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	non reporté	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des construction neuves ou des rénovations importantes
Artificialisation des sols	68%	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

* calculé sur les scope 1, 2 et 3 conformément à la note méthodologique sur le calcul d'empreinte carbone

La SCI Allianz Immobilier Durable détient 4 appartements situés à Rungis. Ces actifs ne font pas l'objet d'une évaluation ESG. Au 31/12/2023 ces 4 appartements représentaient 8% du portefeuille immobilier en valeur.

Engagement vis à vis des parties prenantes

Engagement des prestataires externes

Dans le cadre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, Allianz Immovalor s'engage à horizon 2026, auprès des prestataires externes qu'elle emploie directement via l'un de ses fonds. Un premier niveau d'engagement concerne l'ensemble des prestataires externes. Un second niveau renforcé concerne certains prestataires dont la matérialité de l'impact ESG est jugée importante.

- ☐ **Tous prestataires avec un contrat supérieur à 50 000 € HT**
Allianz Immovalor s'impose de régulariser l'annexe ESG avec au moins 90% des prestataires ciblés et cible 100% de signature
- ☐ **Pilotes Contrats Externes (PCE)**
Allianz Immovalor s'impose de régulariser l'annexe ESG, la charte chantier propre ainsi que l'intégration de clauses ESG dans le contrat avec 100% des PCE
- ☐ **Prestataires techniques importants**
Allianz Immovalor s'impose de régulariser l'annexe ESG et la charte chantier propre avec 100% des prestataires ciblés
- ☐ **Autres prestataires techniques**
Allianz Immovalor fait ses meilleurs efforts pour régulariser l'annexe ESG et la charte chantier propre avec 100% des prestataires ciblés

Au 31/12/2023, la SCI Allianz Immobilier Durable n'a pas contractualisé avec des prestataires pour un montant supérieur à 50 000 €, avec un PCE ou avec un prestataire technique important tel que défini dans la politique d'engagement des parties prenantes. Les deux prestataires identifiés n'ont pas encore signé l'annexe ESG.

Engagement des locataires

Dans le cadre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, Allianz Immovalor s'engage à horizon 2026, auprès de ses locataires. Un premier niveau d'engagement concerne l'ensemble des locataires, un second niveau concerne les locataires faisant l'objet d'un bail tertiaire de plus de 1 000 m². L'engagement des locataires se fait par la signature d'annexe au baux et la tenue de comités verts pour les locataires de plus de 1 000 m².

- ☒ **Tous les baux tertiaires**
Allianz Immovalor s'impose de régulariser une annexe ESG avec 100% des locataires
- ☒ **Baux tertiaire de plus de 1 000 m²**
Allianz Immovalor à régulariser 100% des annexes environnementales avec ses locataires tertiaires de plus de 1 000 m².

Allianz Immovalor a signé une annexe environnementale avec l'unique locataire tertiaire du patrimoine de la SCI Allianz Immobilier Durable.

Glossaire

GES

Gaz à effet de serre Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être naturelles mais peuvent aussi découler d'activités humaines. Le secteur de l'immobilier notamment contribue aux émissions de gaz à effet de serre. Grâce à des accords successifs, le gouvernement impose des objectifs ambitieux, mais nécessaires, de manière à les réduire et parvenir à un modèle moins carboné.

CVC

Chauffage, Ventilation, Climatisation

IRVE

Installations de Recharge pour Véhicules Électriques

RSE

Responsabilité Sociétale des Entreprises

ESG

Environnement, Social, et Gouvernance

BEST IN CLASS

Lors d'un objectif d'investissement et de gestion durable des actifs immobiliers, approche correspondante aux immeubles conformes aux exigences ESG du fonds dès leur acquisition

BEST IN PROGRESS

Lors d'un objectif d'investissement et de gestion durable des actifs immobiliers, approche correspondante aux immeubles nécessitant un plan d'amélioration de leur performance ESG sur un horizon de 3 ans

ISR

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) est un label public soutenu par le ministère de l'Economie et des Finances, qui atteste que le gestionnaire du fonds a bien développé une méthodologie d'évaluation de critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance des immeubles dans lequel il investit.

SCI

Société Civile Immobilière

VEFA

Vente en État Futur d'Achèvement

OCDE

Organisation de Coopération et de Développement Economiques

Risques

L'investissement en immobilier comporte des risques, dont les risques principaux sont :

- *Risque de perte en capital* :

Le capital investi dans la SCI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection.

- *Risque de gestion discrétionnaire* :

La poursuite d'un objectif d'investissement et de gestion durable limite l'univers d'investissement de la SCI. Cette approche pourrait entraîner une plus faible diversification des investissements réalisés, ainsi que des délais accrus pour le déploiement du capital.

- *Risque de durabilité* :

Événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de votre investissement.

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'union européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Les mesures réglementaires se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en oeuvre dans votre SCI, la classification applicable à votre SCI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l' Article 9. Cet article vise les produits qui ont pour objectif l'investissement durable.

L'information périodique relatif à la classification article 9 au sens du règlement SFRD, est disponible sur le site internet d'Allianz Immovalor.

Les informations sur les engagement ESG du fonds sont disponibles sur le site internet d'Allianz Immovalor : <https://www.immovalor.fr/>

Pour plus de renseignements, votre conseiller est à votre disposition



**Allianz
Immovalor**

Allianz Vie

Entreprise régie par le Code des assurances
Société anonyme au capital de 643.054.425 €
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
340 234 962 RCS Nanterre

www.allianz.fr

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
328 398 706 RCS Nanterre
N°IDU : FR379654_01AUYV - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr

