

RAPPORT ARTICLE 29

LOI ENERGIE CLIMAT 2021 (LEC)

PORTANT SUR L'ANNEE 2023

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
2.	DEMARCHE GENERALE DE LA SOCIETE DE GESTION	3
A.	Information des investisseurs sur la politique ESG	4
B.	Adhésion à des chartes, labels, codes concernant la prise en compte des critères ESG	4
3.	MOYENS DEPLOYES PAR ALLIANZ IMMOVALOR	5
A.	Moyens humains	5
B.	Sensibilisation des collaborateurs	5
C.	Moyens techniques	6
4.	PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GOUVERNANCE	6
A.	Intégration des critères ESG dans les instances de gouvernance	6
B.	Intégration des critères ESG dans la rémunération des collaborateurs	7
5.	ENGAGEMENT AUPRES DES BENEFICIAIRES DES INVESTISSEMENTS	7
A.	Engagement lors d'investissements indirects	8
B.	Politique de vote	8
C.	Politique d'exclusion	8
6.	ALIGNEMENT A LA TAXONOMIE EUROPEENNE	9
7.	STRATEGIE D'ALIGNEMENT AUX ACCORDS DE PARIS	10
8.	ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS LIES A LA BIODIVERSITE	10
9.	DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	11
10.	LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT <i>DISCLOSURE</i>	12

1. INTRODUCTION

Ce rapport présente les informations en matière d'intégration des critères extra financiers dans le processus d'investissement et de gestion d'Allianz Immovalor. Il a été établi en référence à la réglementation définie par la Loi Energie Climat (LEC) adoptée le 8 novembre 2019, à laquelle Allianz Immovalor est soumise.

Allianz Immovalor est une société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF et filiale à 100% du groupe Allianz. Allianz Immovalor gère 5,1 milliards d'euros d'encours sous gestion (chiffre au 31/12/2023) via des fonds prenant la forme de SCPI, de SCI (dont 3 distribuées en unité de compte), de fonds institutionnels et d'OPPCI. Allianz Immovalor gère exclusivement des fonds immobiliers qui investissent essentiellement dans des actifs immobiliers ou des produits financiers, dont le sous-jacent est composé d'actifs immobiliers ou dans des actions d'entreprise à prépondérance immobilière.

Ce rapport a pour but de présenter de manière synthétique, l'approche retenue par Allianz Immovalor en matière d'intégration et de prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses politiques d'investissement et de gestion.

Ce rapport, produit annuellement, doit également permettre de mesurer et de suivre l'évolution des mesures prises par la société de gestion.

2. DEMARCHE GENERALE DE LA SOCIETE DE GESTION

Allianz Immovalor a mis en place depuis une dizaine d'années une politique de certification environnementale des immeubles du patrimoine, en déployant des actions ponctuelles d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

A l'occasion d'une réorganisation interne menée en 2022, Allianz Immovalor s'est dotée d'une Direction de la Stratégie et de la RSE, dont une partie des prérogatives consiste à concevoir et déployer une démarche d'investisseur socialement responsable (ISR) à l'échelle de la société de gestion, et de la décliner au niveau de chaque fonds sous gestion.

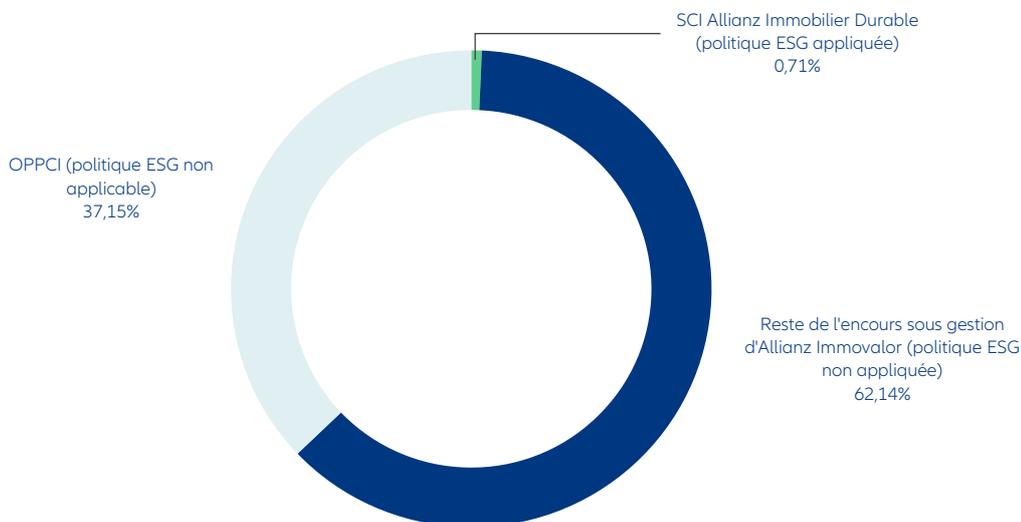
La méthodologie adoptée par Allianz Immovalor consiste à définir des objectifs d'investissement responsable précis, atteignables et mesurables pour chaque fonds. Les objectifs sont calibrés spécifiquement en prenant en compte la stratégie d'investissement, les contraintes et les caractéristiques spécifiques propres à chaque véhicule, dans l'intérêt des associés, des porteurs de parts et des portefeuilles.

Au cours de l'année 2023, Allianz Immovalor a travaillé à déployer sa vision d'investisseur socialement responsable au niveau de la SCI Allianz Immobilier Durable.

La SCI Allianz Immobilier Durable a été conçue conformément à la méthodologie d'Allianz Immovalor, et a obtenu le label ISR Immobilier en janvier 2023. La SCI Allianz Immobilier Durable est classée « Article 9.3 » selon le règlement Disclosure dès sa commercialisation en mai 2023.

Au 31/12/2023, la part d'actifs gérés par Allianz Immovalor pour laquelle une stratégie d'investissement et de gestion ISR a été déployée s'élève à 0,71% de l'encours sous gestion :

Répartition de l'encours sous gestion d'Allianz Immovalor au 31/12/2023



La politique ESG n'est pas applicable aux Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) pour lesquels Allianz Immovalor ne gère pas les immeubles.

A. Information des investisseurs sur la politique ESG

Allianz Immovalor informe l'ensemble des parties prenantes et notamment les investisseurs sur sa politique d'investissement socialement responsable, par la production du présent rapport.

Allianz Immovalor publie également sur son site internet l'ensemble de la documentation relative à sa politique ESG et sa mise en place.

Pour chaque fonds, Allianz Immovalor informe les investisseurs sur les évolutions et les résultats de la politique d'investisseur responsable mise en place via le rapport annuel du fonds.

Pour le fonds ayant obtenu le label ISR immobilier, les investisseurs reçoivent en complément un rapport ESG annuel. Les investisseurs de la SCI Allianz Immobilier Durable ont à ce titre reçu en juin 2024 le rapport extra-financier de leur fonds. Ce rapport est également disponible sur la page dédiée à la SCI Allianz Immobilier Durable sur le site internet d'Allianz Immovalor.

B. Adhésion à des chartes, labels, codes concernant la prise en compte des critères ESG

Allianz Immovalor a signé en novembre 2022 une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes qui est disponible publiquement sur le site internet d'Allianz Immovalor. A titre d'exemple, cette politique engage Allianz Immovalor à régulariser une annexe ESG aux contrats qu'elle signe avec des prestataires externes.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes est applicable à horizon 3 ans pour les fonds gérés par Allianz Immovalor, ayant obtenu, ou qui obtiendront, le label ISR immobilier,

Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l’Economie et des Finances. Son but est de permettre aux épargnants, ainsi qu’aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d’investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d’investissement socialement responsable, aboutissant à des résultats mesurables et concrets. Depuis 2020, les fonds alternatifs et notamment les fonds immobiliers sont également éligibles au label.

3. MOYENS DEPLOYES PAR ALLIANZ IMMOVALOR

A. Moyens humains

Conscient de l’importance de l’intégration des enjeux ESG au cœur de la stratégie d’investissement et de gestion de la société, Allianz Immovalor a procédé en 2022 à une réorganisation interne, en créant notamment une Direction de la Stratégie et de la RSE.

Cette direction a notamment pour missions de développer et déployer les ambitions d’Allianz Immovalor en matière d’Investissement Socialement Responsable et de RSE :

- Définir l’ambition ISR d’Allianz Immovalor en tant que société de gestion et celle propre à chaque fonds
- Définir, mettre en œuvre et coordonner la stratégie de labélisation ISR des fonds
- Coordonner les projets transverses permettant de mesurer et d’améliorer la performance extra financière des immeubles et des fonds
- Superviser les processus de notation ESG des immeubles en phases d’acquisition et de gestion

Au 31/12/2023, la Direction de la Stratégie et de la RSE est composée d’un directeur, d’un analyste et d’une juriste corporate.

Conformément à la démarche d’Allianz Immovalor, l’ensemble des intervenants à la chaîne de valeur immobilière est impliqué dans l’intégration des enjeux ESG aux politiques d’investissement et de gestion :

- La Direction Générale
- La Direction de la Stratégie et de la RSE
- La Direction des Investissement et des arbitrages résidentiels
- La Direction de l’Asset Management et des Grands Travaux
- La Direction de la Gestion Immobilière
- Le Département de la Conformité et du Contrôle Interne

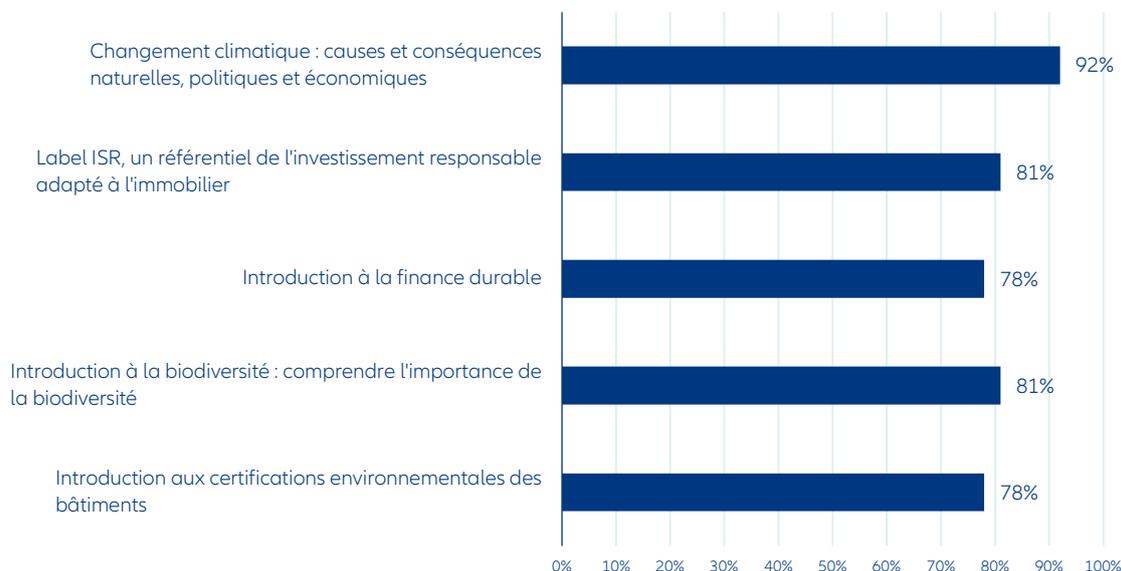
Allianz Immovalor peut également avoir recours à des prestataires et / ou des auditeurs techniques externes pour l’assister dans la définition et le déploiement opérationnel de sa stratégie d’investisseur socialement responsable.

B. Sensibilisation des collaborateurs

Afin de sensibiliser les collaborateurs aux enjeux de l’ISR appliqués aux métiers de l’investissement et de la gestion immobilière, Allianz Immovalor a mis en place un programme de formations obligatoires à destination de l’ensemble de ses collaborateurs.

Ce programme de formations a été développé en partenariat avec un fournisseur externe de modules de formations spécialisés dans l'ESG. Au 31/12/2023, le taux de participation moyen au programme de formation était de 82%.

Taux de formation par module



L'objectif de cette démarche consiste à sensibiliser l'ensemble des équipes et de créer une dynamique spontanée d'application des bonnes pratiques en la matière.

C. Moyens techniques

Au cours de l'année 2023, Allianz Immovalor a mené un processus de sélection d'un prestataire afin de mettre en place une gestion centralisée, uniformisée et auditable de l'ensemble des données ESG liées aux immeubles.

Ce processus a permis de sélectionner un prestataire de place avec lequel l'équipe Stratégie et RSE a contractualisé début 2024 pour un déploiement auprès des équipes opérationnelles à la mi-2024.

4. PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GOUVERNANCE

A. Intégration des critères ESG dans les instances de gouvernance

Afin de garantir un alignement entre les ambitions d'investisseurs socialement responsable et la stratégie déployée par Allianz Immovalor, le directeur de la stratégie et de la RSE est également directeur général adjoint d'Allianz Immovalor est membre des instances suivantes :

- Comité de direction
- Comité d'investissement
- Comité de valorisation
- Comité nouveaux produits

- Comité Asset Management
- Comité travaux

La direction générale est donc sensibilisée aux enjeux de l'investissement socialement responsable, le directeur général adjoint en charge de la Stratégie et de la RSE a notamment la charge, au sein de ces comités, de s'assurer de la cohérence des actions prises au regard de la stratégie d'investissement socialement responsable déployée respectivement sur chacun des fonds.

En complément, depuis 2023, Allianz Immovalor s'engage pour chaque nouvelle opportunité d'investissement à analyser, à minima et pour l'ensemble de ses fonds :

- Le niveau de consommations énergétiques de l'immeuble et son potentiel de réduction
- Le niveau d'exposition de l'immeuble aux risques climatiques
- L'alignement à une trajectoire de décarbonation compatible avec la cible de +1.5°C tel que défini par les accords de Paris

Pour le fonds labellisé ISR, l'analyse ESG repose sur 60 critères d'évaluation, permettant d'obtenir une note sur 100 points, afin de s'assurer que la performance ESG d'un actif est en phase avec les critères d'investissement de chaque fonds. Cette note 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 l'investissement.

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 la SCI Allianz Immobilier Durables, le seuil pour la poche Best in Class est de 60/100 et pour la poche Best in Progress elle est de 35/100 avec un engagement d'atteindre le seuil de la poche Best in Class ou une amélioration de 20 points en moyenne sur l'ensemble de la poche Best in Progress.

Les résultats de l'ensemble de ces analyses sont présentés et discutés en comité d'investissement.

B. Intégration des critères ESG dans la rémunération des collaborateurs

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.

5. ENGAGEMENT AUPRES DES BENEFICIAIRES DES INVESTISSEMENTS

Allianz Immovalor investit principalement dans des actifs immobiliers de manière directe, pour lesquels la politique d'investissement responsable de la société de gestion est déclinée en fonction de l'ambition et de la maturité de chaque fonds.

En complément et de manière minoritaire, les fonds gérés par Allianz Immovalor peuvent investir dans des sociétés dont le sous-jacent est composé d'actifs immobiliers, ou bien dans des sociétés à prépondérance immobilière. Allianz Immovalor qualifie ces investissements d'investissements indirects.

A. Engagement lors d'investissements indirects

Chaque investissement indirect fait l'objet d'un audit ESG préalable à l'investissement. Cet audit ESG est réalisé parallèlement aux audits financiers, patrimoniaux, techniques et légaux de l'investissement. Les résultats des audits sont présentés lors du comité d'investissement.

Concernant la SCI Allianz Immobilier Durable, les investissements indirects réalisés doivent répondre à des critères précis et cumulatifs :

- Être alignés à une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre en exploitation, compatible avec une limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C tel que défini par les accords de Paris ;
- Avoir obtenu le label ISR ou ISR immobilier.

La SCI Allianz Immobilier Durable n'a pas réalisé d'investissement indirect sur l'année 2023.

B. Politique de vote

Dans le cadre de l'analyse des résolutions proposées au vote, la direction de la Stratégie et de la RSE se prononce avant de transmettre les votes concernés au dépositaire ou de représenter le fonds géré à l'assemblée générale.

Les critères de vote peuvent notamment tenir compte :

- des recommandations émises par l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) sur le gouvernement d'entreprise
- du code de gouvernement d'entreprise rédigé conjointement par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le MEDEF

Dans sa démarche de vote, Allianz Immovalor adapte ainsi ses critères de vote selon le contexte local, l'environnement culturel et économique, la taille de l'entreprise.

La société de gestion considère qu'une communication transparente aux actionnaires est partie intégrante de la gouvernance d'entreprise. Si les informations fournies par l'émetteur sont insuffisantes, Allianz Immovalor vote contre ou s'abstient de voter résolution par résolution.

De même, Allianz Immovalor est défavorable aux résolutions incluant plusieurs options. Les résolutions ne doivent poser qu'une question appelant une réponse unique. Cependant, dans le cas d'une résolution multiple, si Allianz Immovalor est favorable à l'ensemble des questions posées, alors le vote final est favorable.

C. Politique d'exclusion

Les fonds gérés par Allianz Immovalor n'investissent pas, de manière directe ou indirecte, dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport où la production de combustibles fossiles.

En complément, Allianz Immovalor applique une politique d'exclusion stricte concernant l'entrée en relation, pour l'ensemble de ses fonds sous gestion. La politique d'exclusion applicable aux fonds gérés par Allianz Immovalor s'applique à l'ensemble des actifs détenus, tant pour les sociétés locataires d'immeubles que pour les vendeurs ou acquéreurs potentiels d'immeubles.

De manière générale, Allianz Immovalor s'interdit d'entrer en relation contractuelle dans le cadre d'acquisition, de ventes ou de location d'immeuble avec des entreprises impliquées, directement ou via les entités qu'elles contrôlent, dans des modèles économiques reposant sur le charbon ou dans des activités en lien avec des armes controversées.

a) Modèles économiques reposant sur le charbon

Par modèle économique reposant sur le charbon, il est entendu des entreprises :

- De production d'énergie à partir du charbon : entreprises dont 30 % ou plus de l'électricité produite est issue du charbon thermique
- Extraction du charbon : entreprises dont 30 % ou plus des revenus sont issus de l'extraction du charbon thermique

b) Armes controversées

L'exclusion d'investir concerne également les armes controversées : émetteurs impliqués dans la production, le commerce ou le financement de tout produit ou activité jugée illégale en vertu des lois ou réglementations locales ou nationales applicables, ou interdite par :

- La Convention sur les armes à sous-munitions, signée le 30 mai 2008 ;
- La Convention sur l'interdiction de l'emploi, du stockage, de la production et du transfert des mines antipersonnel et sur leur destruction (Traité d'interdiction des mines), signée le 18 septembre 1997 ;
- La Convention sur l'interdiction de la mise au point, de la fabrication, du stockage et de l'emploi des armes chimiques et sur leur destruction, signée le 3 septembre 1992 ; et
- La Convention sur l'interdiction de la mise au point, de la fabrication et du stockage des armes bactériologiques (biologiques) ou à toxines et sur leur destruction, signée le 10 avril 1972.
- Armes relevant du champ d'application des conventions internationales suivantes : Convention d'Ottawa (mines antipersonnel) ; Convention sur les armes à sous-munitions (armes à sous-munitions / bombes) ; Convention sur l'interdiction des armes biologiques (ou à toxines) ; Convention sur l'interdiction des armes chimiques (armes chimiques).

Pour la mise en œuvre de ses exclusions, Allianz Immovalor s'appuie sur la liste d'exclusion du groupe Allianz.

Par ailleurs, la politique d'exclusion s'applique à toute partie prenante issue des Etats et Territoires Non Coopératifs (ETNC).

6. ALIGNEMENT A LA TAXONOMIE EUROPEENNE

Au 31/12/2023, 0% des encours gérés par Allianz Immovalor sont alignés à la taxonomie européenne.

Sur l'année 2023, l'analyse de l'alignement à la taxonomie n'a porté que sur les immeubles détenus par la SCI Allianz Immobilier Durable. Cette SCI détenait au 31/12/2023 qu'un seul immeuble, situé à Lyon, qui ne répondait pas aux critères d'alignement à la taxonomie européenne.

7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AUX ACCORDS DE PARIS

Allianz Immovalor n'impose pas à l'échelle de la société de gestion d'objectif d'alignement à une trajectoire de réduction des émissions de GES, telle que définie par les accords de Paris. Cette approche peut être retenue à l'échelle des fonds, en fonction du potentiel d'alignement identifié. L'approche retenue dépend aussi de la stratégie d'investissement du fonds.

Pour la SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor s'assure que tous les actifs soient alignés sur une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre en exploitation, compatible avec une limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050, telle que définie par les accords de Paris.

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.

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 et des fuites de fluides frigorigènes, conformément aux recommandations du GHG Protocol.

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 à chaque classe d'actif.

Au 31/12/2023, le portefeuille immobilier de la SCI Allianz Immobilier Durable (représentant 42% de l'actif net) émettait 9.09kgCO₂eq/m²/an en moyenne (pondération par valeur nette des actifs). Selon la modélisation CRREM, en 2023, le niveau d'émission de GES compatible avec un réchauffement climatique limité à +1.5°C tel que défini par les accords de Paris est de 21.8 kgCO₂/m².

Ainsi le fonds est aligné en moyenne sur une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre en exploitation, compatible avec une limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050, telle que définie par les accords de Paris.

8. ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS LIES A LA BIODIVERSITE

Allianz Immovalor est consciente de l'importance de préserver les écosystèmes et la biodiversité. A cet effet, la société de gestion travaille à la conception d'une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

Allianz Immovalor prend déjà en compte des éléments liés à la préservation de la biodiversité. Plus spécifiquement au travers de l'analyse ESG complète qu'elle mène, qui inclut trois critères liés aux enjeux de biodiversité.

Au 31/12/2023, la part de surface végétalisée mesurée sur le portefeuille immobilier de la SCI Allianz Immobilier Durable était de 32%.

9. DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

En 2023, Allianz Immovalor a déployé une démarche de gestion de risques ESG avec la labellisation ISR immobilier de la SCI Allianz Immobilier Durable et sa catégorisation article 9 au sens du règlement SFDR. La société de gestion décline progressivement sa démarche ISR en intégrant la gestion des risques physiques, de transition et de responsabilités liés au changement climatique et à la biodiversité dans le processus d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier. Ces critères sont notamment pris en compte au travers de :

- L'anticipation et la gestion des différents risques ESG et de durabilité dans le cadre de la gestion du patrimoine des fonds gérés (matérialisés dans la cartographie des risques et le suivi des indicateurs de risques)
- La correcte application de la stratégie de la SCI AID conformément à la grille d'évaluation ESG développée en interne.
- La réalisation de due diligences techniques en amont des investissements, puis sur le portefeuille immobilier au travers d'audits techniques réguliers

Pour l'ensemble des fonds gérés par Allianz Immovalor, les nouvelles acquisitions, pendant la phase de due diligence, font l'objet d'une analyse de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques. Les immeubles identifiés à risque font l'objet d'un plan d'action. Sont notamment analysés les risques suivants :

- Vagues de chaleur et canicules
- Sécheresses (retrait et gonflement des argiles)
- Précipitations et inondations
- Dynamiques littorales
- Tempêtes et vents violents
- Feux de forêt
- Grands froids
- Mouvements de terrain

La synthèse de la politique de gestion des risques peut être retrouvée sur le page internet dédiée de la SCI Allianz Immobilier Durable (<https://www.immovalor.fr/sci/allianz-immobilier-durable/>).

10. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE

Au 31/12/2023, seulement la SCI Allianz Immobilier Durable était catégorisée comme « article 9.3 » au sens du règlement SFDR.

A cette même date, Allianz Immovalor ne gérait aucun fonds catégorisé comme « article 8 » au sens du règlement SFDR.