



Skyhome - 2, Rue André Tardieu - 44000 Nantes

SCI Allianz Immobilier Durable

Rapport annuel extra-financier 2024



SCI Allianz Immobilier Durable

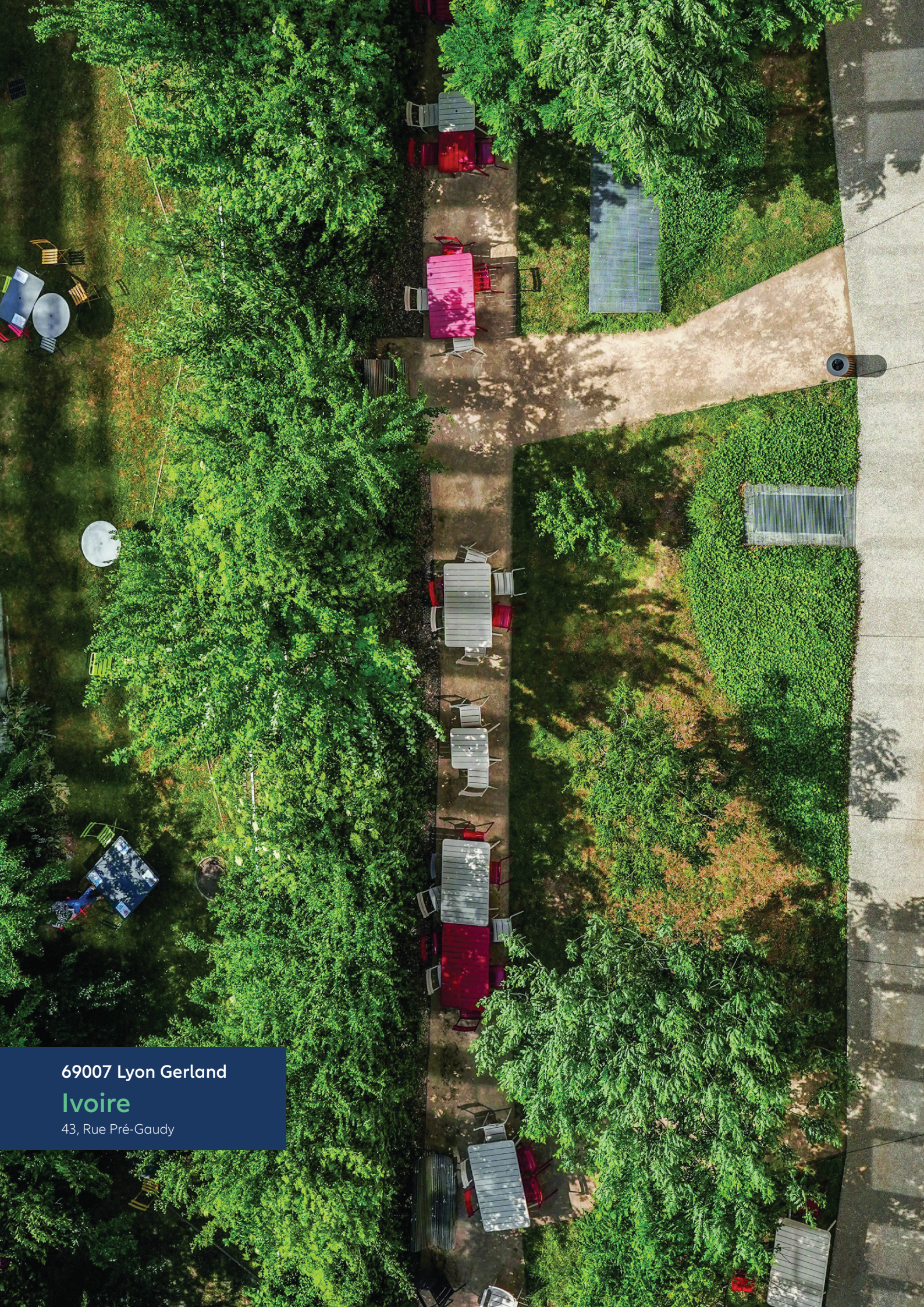
Réconcilier performance financière et extra financière

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 2024

- 09** Une approche opérationnelle et pragmatique des enjeux ESG
- Un engagement de long terme
 - Une équipe intégrée
 - Notre programme de formation ESG
 - Processus d'investissement et de gestion intégrant les enjeux ESG
- 17** SCI Allianz Immobilier Durable
- Stratégie d'investissement durable
 - Suivi des objectifs de la SCI Allianz Immobilier Durable
 - Alignement aux accords de Paris
 - Un label pour attester d'une démarche robuste
 - Performance extra-financière
 - Quote part d'actif par stratégie ESG
 - Données financières au 31 décembre 2024
 - Reporting ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable au 31.12.2024
 - Classement ESG des actifs immobiliers
 - Focus Ivoire
 - Focus Skyhome
 - Principales incidences négatives
 - Engagement des parties prenantes
- 38** Risques / Classification SFDR en sommaire



69007 Lyon Gerland

Ivoire

43, Rue Pré-Gaudy

Christian CUTAYA

Directeur Général d'Allianz Immovalor



Édito

L'année 2024 s'est conclue dans une phase d'incertitude notamment sur le plan international avec le conflit au Proche-Orient et l'arrivée au pouvoir de Donald Trump Outre-Atlantique. En France, la fin d'année a été marquée par la chute du gouvernement Barnier et le rejet du budget qu'il a présenté. Cependant dans les premiers mois de l'année 2025, le nouveau gouvernement formé par François Bayrou a réussi à faire adopter un budget, donnant davantage la visibilité aux agents économiques.

Dans ce contexte difficile, l'économie mondiale a connu une croissance hétérogène. Le ralentissement engendré par les hausses des taux d'intérêt a été plus marqué en Europe alors que les États-Unis ont réussi à conserver une certaine forme de vigueur avec une croissance du PIB de +2.8% sur l'année 2024. La France a souffert du climat d'incertitude politique qui a mis les investisseurs dans une position attentiste et freiné la croissance qui atteint +1.1% à la fin d'année 2024.

Pendant la première moitié de l'année, les marchés immobiliers ont quant à eux continué à souffrir de l'environnement de taux et du contexte de crise qui touche le secteur. Le marché de l'investissement se stabilise en recul de moitié par rapport à la moyenne de long terme pour finir l'année avec 15md€ investis en immobilier tertiaire. Les marchés immobiliers ont retrouvé une forme de dynamisme timide en seconde moitié d'année encouragés par les premières baisses de taux actées par les banques centrales au début de l'été. Ce nouvel environnement de marché fait émerger des opportunités à l'acquisition avec des immeubles présentant des décotes de prix significatives par rapport à leur valeur de marché.

Pour la SCI Allianz Immobilier Durable, l'année 2024 a été une année de succès avec notamment l'acquisition de l'immeuble Skyhome à Nantes. Cette deuxième acquisition intervient dans un contexte de marché favorable et a significativement contribué à la performance de l'année 2024 qui se clôture en hausse de +2.75%, à comparer au benchmark de l'ASPIM des sociétés civiles en UC qui enregistre une performance négative de -4.7% sur l'année. Cette nouvelle acquisition permet par ailleurs d'entamer la construction du portefeuille de la SCI et contribue à la constitution d'un socle de rendement courant par la génération de loyers immédiats et récurrents.

La SCI termine l'année 2024 en confirmant sa labellisation ISR et l'atteinte de ses trois objectifs extra financiers :

- maîtrise de la consommation énergétique pour respecter le seuil de 200kWhEP/m²/an maximum,
- alignement du portefeuille en exploitation aux accords de Paris +1.5°C,
- immeubles proposant un confort remarquable aux utilisateurs.

Pour l'année 2025, l'ensemble des équipes d'Allianz Immovalor sont mobilisées pour entretenir cette dynamique, en profitant de l'environnement de marché favorable à l'investissement pour générer une performance durable.

* Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.

Une approche opérationnelle et pragmatique des enjeux ESG

- Un engagement de long terme
- Une équipe intégrée
- Notre programme de formation ESG
- Processus d'investissement et de gestion intégrant les enjeux ESG

Un engagement de long terme

2015

Intégration des enjeux environnementaux dans la gestion des immeubles

- **Investissements verts**
Remplacement des installations techniques énergivores
- **Certifications**
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

- **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

2022-2023

Une démarche ESG globale créatrice de valeur durable

Déploiement par la Direction de la Stratégie et de la RSE, créée en 2022, d'une stratégie ESG globale au niveau d'Allianz Immovalor et pour chaque fonds.

- **Grille ESG**
Construction d'une grille d'évaluation ESG (60 critères de notation 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 extra financiers
- **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

Label ISR

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

2024-2025

Déploiement à grande échelle de la méthodologie d'évaluation ESG

- **Digitalisation**
Déploiement d'un outil d'aide à la collecte, la gestion, l'analyse et l'audit des données ESG de chaque immeuble
- **Évaluation des immeubles en phase d'acquisition**
Évaluation ESG complète de chaque actif lors de la réalisation des due diligences préalablement aux acquisitions
- **Évaluation du patrimoine sous gestion**
Déploiement de la méthodologie d'évaluation ESG pour chaque actif sous gestion en suivant une approche fonds par fonds

Une équipe intégrée

Allianz Immovalor a fait le choix de responsabiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux ESG afin de s'appuyer sur l'expertise opérationnelle de l'ensemble de la chaîne de valeur. A cet effet, des référents ESG ont été nommés au sein de chaque équipe afin de diffuser les bonnes pratiques au sein de l'entreprise.



Florian DUSSERT

DGA en charge de l'Investment
Management et de la RSE



Lucas LAVENANT

Senior Analyst Investment
Management & RSE



Kevin GSELL

DGA en charge de l'Asset
Management et des Grands Travaux



Fedoua MADRANE

Directrice de la Gestion



Michael BENOLIEL

Directeur des Acquisitions



Blérone SHALA

Juriste corporate



Flore DAUCHEZ

Gestionnaire transverse



Shirley PREZA

RCCI



François TEILLES

Analyste Asset Management

Notre programme de formations ESG

Afin d'engager l'ensemble des collaborateurs, Allianz Immovalor a conçu un programme de formations ESG dédié qui s'articule autour d'un tronc commun et de modules complémentaires pour les référents ESG et pour les équipes techniques.

Taux de collaborateurs formés aux enjeux ESG au 31 décembre 2024*

**Changements climatiques :
causes et conséquences naturelles, politiques et économiques**



**Label ISR, un référentiel de
l'investissement responsable adapté à l'immobilier**



Introduction à la finance durable



**Introduction à la biodiversité :
Comprendre l'importance de la biodiversité**



**Introduction aux certifications environnementales
des bâtiments**



Par rapport à l'année 2023, le taux de collaborateurs formés est en baisse. Cette évolution s'explique par l'arrivée de nouveaux collaborateurs dans les équipes ainsi que par un changement de partenaire en charge des formations ESG au cours l'année 2024.

* Le taux de collaborateurs formés est calculé en divisant le nombre de collaborateurs présents dans l'entreprise au 31.12.2024 ayant validés le module ESG par le nombre de collaborateurs présents dans l'entreprise au 31.12.2024.

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 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

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

4/8 semaines

Asset management

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

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 et du plan d'action de l'immeuble

Comité d'Investissement Investment Proposal - IP

- Promesse
- Conditions acquisition
- Notation ESG

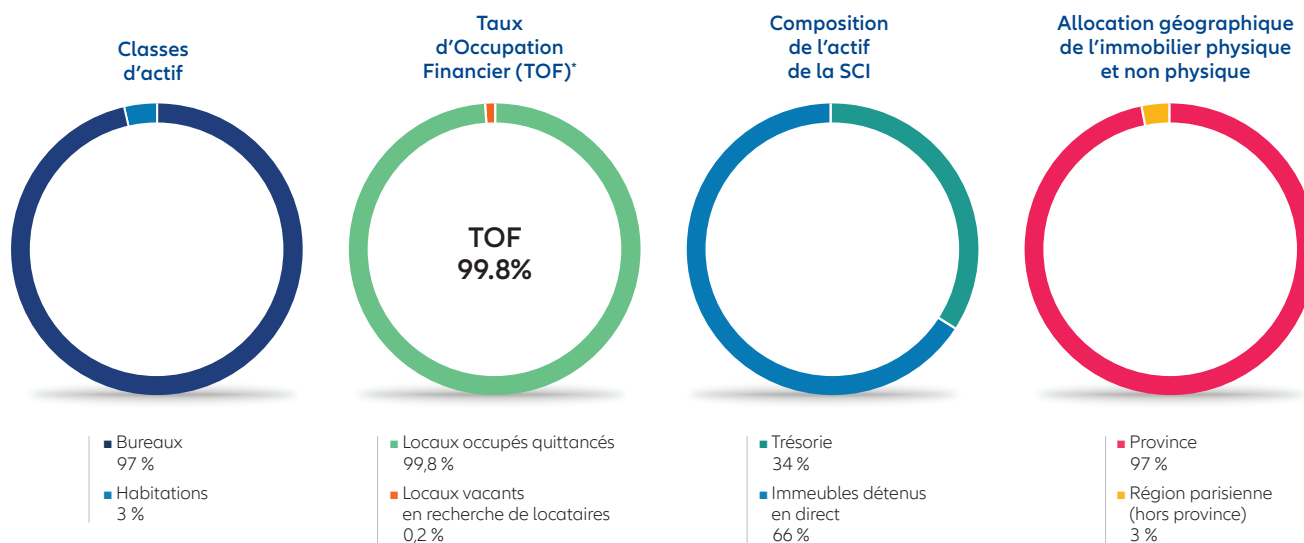
Pour accompagner le processus de de collecte, de gestion, d'analyse et d'audit de la donnée ESG, Allianz Immovalor travaille en collaboration avec Deepki, plateforme de référence pour les investisseurs immobiliers. Allianz Immovalor a l'ambition de constituer avec l'aide de Deepki une base de données ESG de grande qualité permettant de répondre aux exigences réglementaires, de bénéficier d'un outil d'aide à la décision et de mettre en place des plans d'actions pertinents sur la base d'objectifs quantifiables et réalisables.

SCI Allianz Immobilier Durable

- Stratégie d'investissement durable
- Suivi des objectifs de la SCI Allianz Immobilier Durable
- Alignement aux accords de Paris
- Un label pour attester d'une démarche robuste
- Performance extra-financière
- Quote part d'actif par stratégie ESG
- Données financières au 31 décembre 2024
- Reporting ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable au 31.12.2024
- Classement ESG des actifs immobiliers
- Focus Ivoire
- Focus Skyhome
- Principales incidences négatives
- Engagement des parties prenantes

Stratégie d'investissement durable

SCI Allianz Immobilier Durable



Données au 31/12/2024

* méthodologie ASPIM

La SCI Allianz Immobilier Durable vise principalement 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 Article 9 au sens du règlement européen SFDR. 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 maitriser 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 et de sécurité remarquable.**

Suivi des objectifs de la SCI Allianz Immobilier Durable

	2022	2023	2024
Consommation énergétique moyenne de la SCI*	254 kWhEP/m²/an	215 kWhEP/m²/an	196 kWhEP/m²/an
Part du portefeuille alignée aux accords de Paris +1.5°C	100%	100%	100%
Qualité et confort remarquable des immeubles pour les utilisateurs (note sur le pilier social)	43 / 100	46/100	57 / 100

* La consommation énergétique de l’immeuble Ivoire pour l’année 2024 est inconnue à la date d’établissement du présent rapport, une hypothèse de maintien de la consommation énergétique de l’année précédente a été retenue pour l’évaluation ESG de l’actif.

La SCI Allianz Immobilier Durable est en phase de constitution de son portefeuille immobilier et montre déjà une avancée claire et mesurable sur les trois objectifs extra financiers qu’elle s’est fixée. La consommation énergétique est passée sous le seuil des 200kWhEP/m²/an sur l’année 2024 grâce au déploiement du plan d’actions sur l’immeuble Ivoire et à l’acquisition de l’immeuble Skyhome qui présente une consommation énergétique inférieure à l’objectif d’investissement durable de la SCI. Allianz Immovalor continue son travail de mesure de l’alignement des actifs de la SCI

aux accords de Paris +1.5°C et prévoit déjà la mise en place de plans d’actions permettant de retarder le désalignement des immeubles en portefeuille. Sur le plan de la qualité des immeubles et du niveau de confort et de sécurité remarquable, le travail d’audit mené avant l’acquisition et chaque année en phase de détention permet d’évaluer la performance sociale de chaque actif sur la base de 20 critères précis dont la moyenne agrégée au niveau du fonds et reportée sur 100 est présentée ci-dessus.

Alignement aux accords de Paris

Pour effectuer ses analyses d'alignement aux accords de Paris, Allianz Immovalor utilise l'outil développé par le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). 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 une trajectoire à +1.5°C propre à chaque pays et à chaque classe d'actif immobilière.

Allianz Immovalor a identifié cinq postes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'immeuble.

- Les consommations énergétiques des locataires*
- Les consommations énergétiques des parties communes
- Les fuites de fluides frigorigènes
- Les consommations d'eau
- La production de déchets

L'outil CRREM permet aujourd'hui de projeter les émissions liées aux scopes 1, 2 et 3 énergie, qui correspondent aux émissions liées aux consommations énergétiques des locataires et des parties communes et aux fuites de

fluides frigorigènes, afin de les comparer à une trajectoire d'émissions de GES en exploitation permettant de limiter le réchauffement climatique mondial à +1.5°C. Lorsque cela est possible, Allianz Immovalor intègre les autres postes d'émissions identifiés.

Cette analyse est réalisée préalablement à l'acquisition de chaque immeuble puis annuellement en phase de détention. Elle permet de suivre le niveau d'émissions de GES dues à l'exploitation de chaque actif et de s'assurer que celui-ci est bien aligné avec une trajectoire de limitation des émissions de GES compatible avec un réchauffement climatique mondial de +1.5°C. Les résultats sont ensuite agrégés et présentés à l'échelle de la SCI Allianz Immobilier Durable.

Allianz Immovalor envisage de mettre en œuvre une stratégie de compensation des émissions de GES incompressibles à horizon 2026. Cette compensation pourrait prendre la forme de financement de projets à impact carbone positif afin d'atteindre la neutralité carbone au niveau 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

* La consommation énergétique de l'immeuble Ivoire pour l'année 2024 est inconnue à la date d'établissement du présent rapport, une hypothèse de maintien de la consommation énergétique de l'année précédente a été retenue pour l'évaluation ESG de l'actif.

Un label pour attester d'une démarche robuste

La démarche d'Investisseur Socialement Responsable a été adoptée par de nombreux acteurs de l'investissement et de l'épargne. Cette adoption massive a aussi apporté une multiplicité des approches, chaque acteur adoptant sa propre vision de l'ISR et de l'ESG. Dans ce contexte, le gouvernement français a créé le label ISR afin de permettre aux investisseurs de se repérer plus facilement et de favoriser une économie responsable.

Le label ISR a été créé par le ministère de l'économie en 2016 et les fonds d'investissement immobiliers y sont éligibles depuis 2020. Afin d'être labellisé, un fonds d'investissement doit avoir défini une méthodologie d'évaluation ESG répondant à un cahier des charges précis. Cette méthodologie et son respect sont audités préalablement à la labellisation puis chaque année une fois le label obtenu.

La méthodologie adoptée par Allianz Immovalor et validée par les auditeurs du label repose sur un outil de notation interne regroupant 60 critères pertinents et exigeants qui permet d'évaluer de manière objective et comparable la performance extra financière des actifs sous gestion. Les actifs sont évalués préalablement à leur acquisition puis chaque année durant leur détention afin de permettre le suivi de l'évolution de la performance extra financière. Par ailleurs, lors de la première évaluation, chaque actif fait l'objet d'un plan d'action à 3 ans qui vise à améliorer les performances extra financières de l'immeuble.

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'actions dédié.

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



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* Une stratégie «best in class» vise à acquérir les meilleurs immeubles sur le plan de la performance extra financière. Une stratégie «best in progress» cible les actifs nécessitant un plan d'actions pour les amener au meilleurs standards ESG.



44000 Nantes

Skyhome

2, Rue André Tardieu

Performance extra-financière

	2022	2023	2024
Note moyenne de la SCI sur les critères « Environnement »	20.3 / 38.7	23.2 / 38.7	21.0 / 38.7
Note moyenne de la SCI sur les critères « Social »	14.3 / 32.9	15.3 / 32.9	18.6 / 32.9
Note moyenne de la SCI sur les critères « Gouvernance »	10.2 / 28.4	16.4 / 28.4	14.6 / 28.4
Note moyenne de la SCI	44.8 / 100	55.0 / 100	54.2 / 100

* La consommation énergétique de l'immeuble Ivoire pour l'année 2024 est inconnue à la date d'établissement du présent rapport, une hypothèse de maintien de la consommation énergétique de l'année précédente a été retenue pour l'évaluation ESG de l'actif.

Allianz Immovalor poursuit le déploiement du plan d'action sur l'immeuble Ivoire ce qui permet une amélioration continue des indicateurs extra financiers sur les trois piliers E, S et G. La plus forte progression est sur le pilier

de gouvernance grâce à une mise en place rapide des pratiques de gestion vertueuses définies par Allianz Immovalor pour chaque immeuble de la SCI.

Quote part d'actif par stratégie ESG

2022	2023	2024
100% best in progress 0% best in class	100% best in progress 0% best in class	100% best in progress 0% best in class

Une stratégie «best in class» vise à acquérir les meilleurs immeubles sur le plan de la performance extra financière.

Une stratégie «best in progress» cible les actifs nécessitant un plan d'actions pour les amener au meilleurs standards ESG.

Données financières

au 31 décembre 2024

Actif net réévalué	48 321 934.90 €
Valeur liquidative	95.50 €
Nombre d'actifs immobiliers	6
Taux d'Occupation Financier*	99.8%
Niveau SRI PRIIPS	3 / 7
Durée de détention minimale recommandée	8 ans
Objectif de taux rendement interne 10 ans (non garanti)	6.50%**

* Méthodologie ASPIM

** Ces prévisions ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures.
Les performances anticipées reposent sur des hypothèses raisonnables étayées par des données objectives.
Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.
L'investissement peut entraîner une perte financière s'il n'est pas assorti d'une garantie sur le capital.

Performance depuis le lancement le 02.05.2023	Performance 2024	Performance entre le 02.05.2023 et le 31.12.2023
-4.97%	+2.75%	-7.51%

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.

Inventaire de la SCI Allianz Immobilier Durable au 31 décembre 2024

Immeuble	Surface (en m²)	Poids relatif dans la poche immobilière (en valeur)	Stratégie ESG	Note ESG Acquisition / 2023 / 2024 / Cible	Existence d'un plan d'action	Classement selon la note ESG 2024
Lyon Ivoire	7 542*	35.6%	Best In Progress	44.8 / 55.0 / 57.5 / 62.7	Oui	1 / 2
Nantes Skyhome	4 650	60.9%	Best In Progress	52.2 / NA / 52.2 / 61.2	Oui	2 / 2
Rungis Lot 13	64	0.9%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**
Rungis Lot 17	52	0.7%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**
Rungis Lot 21	72	1.0%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**
Rungis Lot 22	52	0.7%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**

* L'immeuble Ivoire est détenu à 35% par la SCI Allianz Immobilier Durable, la surface de 7 542m² 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 notés dans la mesure où ils ont vocation à être cédés dès que les contraintes structurelles de la SCI Allianz Immobilier Durable le permettront.

Reporting ESG de la SCI Allianz Immobilier Durable

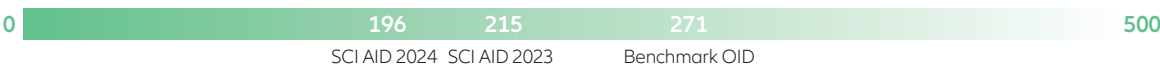
Conformément à ses engagement pris dans le cadre du label ISR, la SCI Allianz Immobilier Durable reporte annuellement de manière transparente sur 10 indicateurs de reporting calculés en moyenne à l'échelle du fonds. Les données sont arrêtées au 31.12.2024.

Environnement :

Taux de couverture : 97%

Performance énergétique

Consommations d'énergies moyennes sur l'année en kWhEP/m²



Méthode de calcul : (en kWhEP/m²) Moyenne pondérée de la valeur des consommations énergétiques surfaciques des immeubles en énergie primaire comprenant les parties communes et les parties privatives.

Benchmark OID bureaux issu du baromètre des performances énergétiques 2024.

Actions mises en place : Déploiement d'une GTB au niveau de l'immeuble Ivoire et poursuite du travail de sensibilisation des locataires via les comités verts et la communication du rapport extra financier de la SCI.

* La consommation énergétique de l'immeuble Ivoire pour l'année 2024 est inconnue à la date d'établissement du présent rapport, une hypothèse de maintien de la consommation énergétique de l'année précédente a été retenue pour l'évaluation ESG de l'actif.

Taux de couverture : 97%

Emissions de GES

Emissions moyennes sur l'année en kgCO₂e/m²



Méthode de calcul : (en kgCO₂/m²) Moyenne pondérée de la valeur des émissions de GES surfaciques des immeubles sur la base des émissions de GES dues aux consommations énergétiques des parties communes et des parties privatives et dues aux fuites de fluides frigorigènes.

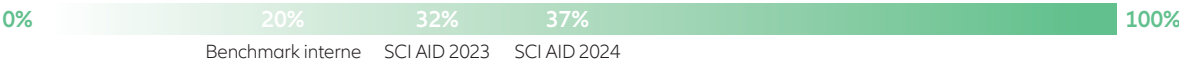
Benchmark OID bureaux issu du baromètre des performances énergétiques 2024.

Action mise en place : Mise en place d'un plan d'action visant à contrôler les fuites de fluides frigorigènes au niveau de l'actif Skyhome.

Taux de couverture : 97%

Végétalisation de la parcelle

Quote part de la surface de la parcelle végétalisée en %



Méthode de calcul de l'indicateur : (en %) Moyenne pondérée de la valeur des ratios entre la surface végétalisée et la surface totale de la parcelle.

Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l'obtention du label ISR.

Action mise en place : Ciblage d'acquisition présentant une quote part de surface végétalisée importante et maintien des espaces végétalisés sur les immeubles existants.

Taux de couverture : 97%

Consommations d'eau

Consommations d'eau moyennes sur l'année en m³/m²



Méthode de calcul de l'indicateur : (en m³/m²) Moyenne pondérée de la valeur des consommations d'eau surfaciques des immeubles.

Benchmark OID bureaux issu du baromètre des performances énergétiques 2024.

Action mise en place : Mise en place d'une GTB au niveau de l'actif Ivoire afin de détecter les fuites au niveau de l'immeuble.

Social :

Taux de couverture : 97%

Espaces de bureaux en premier jour

Quote part de la surface de bureaux située à moins de 6m d’une source de lumière naturelle en %



Méthode de calcul : (en %) Moyenne pondérée de la valeur des ratios entre la surface de bureaux à moins de 6m d’une fenêtre sur un plateau courant et la surface utile nette totale de l’immeuble.
Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l’obtention du label ISR.
Action mise en place : Ciblage d’acquisitions présentant des caractéristiques optimisant le confort pour les utilisateurs en bénéficiant notamment d’espaces de bureaux exposés en premier jour.

Taux de couverture : 97%

Proximité des services

Part d’actifs disposant de 3 familles de services avec 15 infrastructures à moins de 10 mn (en %)



Méthode de calcul : (en %) Ratio entre la valeur des actifs disposant de 15 infrastructures à moins de 10 minutes à pied de l’actif dans chacune des 3 catégories de service suivantes : santé, commerce, activité et la valeur totale des actifs de la SCI.
Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l’obtention du label ISR.
Action mise en place : Ciblage d’acquisitions présentant des caractéristiques optimisant le confort pour les utilisateurs en étant notamment localisées à proximité des services

Taux de couverture : 97%

Proximité aux transports en commun

Part d’actif disposant d’une bonne offre de transport en commun en %



Méthode de calcul : (en %) Ratio entre la valeur des actifs disposant de plusieurs moyens de transports à moins de 500m et la valeur totale des actifs de la SCI.
Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l’obtention du label ISR.
Action mise en place : Ciblage d’acquisitions présentant des caractéristiques optimisant le confort pour les utilisateurs en étant notamment localisé à proximité des transports en commun.

* La méthodologie d’évaluation ESG mise en place par Allianz Immovalor prévoit qu’en l’absence de données permettant de justifier la réponse à un critère, la note de 0 est attribuée audit critère.

Gouvernance :

Taux de couverture : 97%

Intégration des clauses ESG dans les contrats avec des prestataires

Part des contrats comprenant des clauses ESG en %

0%

69%

100%

SCI AID 2024
SCI AID 2023

Benchmark interne

Méthode de calcul : (en %) Moyenne pondérée de la valeur des ratios entre le nombre de contrats avec des clauses ESG et le nombre total de contrats.

Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l'obtention du label ISR.

Action mise en place : Identification des prestataires au niveau de la SCI afin de pouvoir régulariser des clauses ESG avec chacun d'entre eux dans une optique de promotion des bonnes pratiques.

Taux de couverture : 97%

Enquête de satisfaction des locataires

Mise en place d'une enquête de satisfaction des locataires en %

0%

100%

SCI AID 2024
SCI AID 2023
Benchmark interne*

Méthode de calcul : (en %) Ratio entre la valeur des actifs ayant fait l'objet d'une enquête de satisfaction des locataires et la valeur totale des actifs de la SCI.

Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l'obtention du label ISR.

Action mise en place : Préparation d'une enquête de satisfaction à destination des locataires qui sera transmise dès 2025.

Taux de couverture : 97%

Alignement aux accords de Paris

Part des actifs alignés aux accords de Paris pour au moins 5 ans en %

0%

100%

Benchmark interne*

SCI AID 2024
SCI AID 2023

Méthode de calcul : (en %) Ratio entre la valeur des actifs alignés à une trajectoire de réduction des émissions de GES compatible aux accords de Paris +1.5°C et la valeur totale des actifs de la SCI.

Benchmark interne établi sur un panel de 10 immeubles issus du patrimoine géré par Allianz Immovalor et audité lors de l'obtention du label ISR.

Action mise en place : Réalisation des projections d'émissions de GES au niveau de chaque actif afin de déterminer l'alignement de l'actif aux accords de Paris +1.5°C.

Les benchmarks internes ont été établis lorsque des benchmarks publics reconnus n'étaient pas disponibles. Ils ont été établis lors de la labellisation de la SCI sur 10 actifs du patrimoine géré par Allianz Immovalor dans les mêmes conditions d'évaluation que les actifs de la SCI. Ces 10 actifs sont détenus par des fonds ne faisant pas l'objet d'une labellisation ISR.

* La méthodologie d'évaluation ESG mise en place par Allianz Immovalor prévoit qu'en l'absence de données permettant de justifier la réponse à un critère, la note de 0 est attribuée audit critère.

69007 Lyon Gerland

Ivoire

43, Rue Pré-Gaudy



Classement ESG

des actifs immobiliers

Dans le cadre du label ISR, la SCI Allianz Immobilier Durable reporte sur les 5 actifs les mieux notés, les 5 actifs les moins bien notés et les 5 actifs les plus importants en valeur. Au 31.12.2024 la SCI Allianz Immobilier Durable détenait 6 actifs dont 4 (les appartements situés à Rungis) sont inclus dans la poche de tolérance de 10% d'actif pouvant ne pas être notés comme cela est autorisé par le label ISR.

Ils sont intégrés dans la poche de tolérance dans la mesure où ils ont vocation à être cédés dès que les contraintes structurelles de la SCI le permettront. La présentation détaillée des deux actifs ci-après permet donc de répondre à la fois à la présentation des 5 meilleurs actifs en notation ESG, des 5 actifs les moins bien notés et des 5 actifs les plus importants en valeur.

Pour rappel, au 31.12.2024, le patrimoine immobilier de la SCI Allianz Immobilier Durable est constitué des actifs suivants :

Immeuble	Surface (en m²)	Poids relatif dans la poche immobilière (en valeur)	Stratégie ESG	Note ESG Acquisition / 2023 / 2024 / Cible	Existence d'un plan d'action	Classement selon la note ESG 2024
Lyon Ivoire	7 542*	35.6%	Best In Progress	44.8 / 55.0 / 57.5 / 62.7	Oui	1 / 2
Nantes Skyhome	4 650	60.9%	Best In Progress	52.2 / NA / 52.2 / 61.2	Oui	2 / 2
Rungis Lot 13	64	0.9%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**
Rungis Lot 17	52	0.7%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**
Rungis Lot 21	72	1.0%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**
Rungis Lot 22	52	0.7%	NA**	Non noté**	non applicable**	NA**

* L'immeuble Ivoire est détenu à 35% par la SCI Allianz Immobilier Durable, la surface de 7 542m² 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 notés dans la mesure où ils ont vocation à être cédés dès que les contraintes structurelles de la SCI Allianz Immobilier Durable le permettront.

Focus Ivoire



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'action ESG : **Oui**

* L'immeuble Ivoire est détenu à hauteur de 35% par la SCI Allianz Immobilier Durable, la surface de 7 542 m² correspond à la totalité de l'immeuble.
** 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 :



Indicateurs d'évaluation de l'immeuble en 2024

Émissions de GES	7.49 kgCO2/m ² /an
Consommation énergétique*	215 kWhEP/m ²
Triage, valorisation ou recyclage des déchets sur site	Oui
Part végétalisée de la parcelle	32%

* La consommation énergétique de l'immeuble Ivoire pour l'année 2024 est inconnue à la date d'établissement du présent rapport, une hypothèse de maintien de la consommation énergétique de l'année précédente a été retenue pour l'évaluation ESG de l'actif.

	2022	2023	2024	Cible
Note Ivoire sur les critères « Environnement »	20.3 / 38.7	23.2 / 38.7	23.0 / 38.7	23.8 / 38.7
Note Ivoire sur les critères « Social »	14.3 / 32.9	15.3 / 32.9	16.9 / 32.9	18.4 / 32.9
Note Ivoire sur les critères « Gouvernance »	10.2 / 28.4	16.4 / 28.4	17.5 / 28.4	20.4 / 28.4
Note Ivoire	44.8 / 100	55.0 / 100	57.5 / 100	62.7 / 100

Plan d'actions ESG Ivoire

Piliers	Axes d'amélioration	Note ESG acquisition	Actions menées	Estimation points gagnés en cible 2025
Environnement	■ Consommations d'énergie tous fluides en énergie primaire	6	■ Régulation des équipements <i>Changement des colonnes de douches par les « Panneau de douche SECURITHERM ».</i> ■ Eclairage LED <i>Changement des éclairages en juin 2024.</i> ■ Arrêt des ballons d'eau chaude en période estivale. <i>Comité vert, locataires</i>	+1 (réalisé)
	■ Dispositifs hydro-économes	0	■ Mise en place de sous comptage via à la mise à niveau de la GTB. <i>Travaux d'amélioration des installations de la GTB et mise en place de sous-compteurs d'eau par étage et par usage à partir d'un compteur d'eau général.</i>	+10
Social	■ Automatisation de la collecte de données	0	■ Entre 1 et 5 données collectées de manière automatique. <i>L'eau et l'électricité sont collectées de manière automatique</i>	+8 (réalisé)
	■ Connectivité réseau fibre	0	■ Collecter le document justificatif (contrats opérateurs, plans réseaux, fiches techniques).	+10
	■ Couverture WIFI dans les parties communes	0	■ Collecter le document justificatif (contrats opérateurs, plans réseaux, fiches techniques).	+10
Gouvernance	■ Communication reporting ESG	0	■ Transmettre et présenter le reporting ESG auprès des parties prenantes. <i>Mail transmis le 15/11/2024</i>	+10
	■ Enquête de satisfaction locataire	0	■ Mise en place d'enquête de satisfaction. <i>Envoie début février 2025</i>	+8
	■ Risque climatique	0	■ Mise en place plan d'action risque climatique.	+3
Synthèse				+51

Focus Skyhome



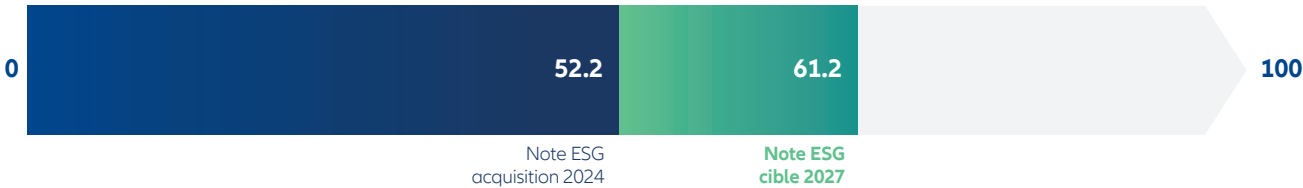
Skyhome

2, Rue André Tardieu
NANTES

Surface : 4 650 m²
Année d'acquisition : 2024
Stratégie ESG : Best In Progress
Accords de Paris +1,5°C* : Aligné
Existence d'un plan d'action 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 :



Indicateurs d'évaluation de l'immeuble en 2024

Émissions de GES	7.96 kgCO2/m ² /an
Consommation énergétique	185 kWhEP/m ² /an
Triage, valorisation ou recyclage des déchets sur site	Oui
Part végétalisée de la parcelle	40%

	2024	Cible
Note Skyhome sur les critères « Environnement »	19.7 / 38.7	22.8 / 38.7
Note Skyhome sur les critères « Social »	19.6 / 32.9	19.6 / 32.9
Note Skyhome sur les critères « Gouvernance »	12.9 / 28.4	18.9 / 28.4
Note Skyhome	52.2 / 100	61.2 / 100

Plan d'action ESG Skyhome

Piliers	Axes d'amélioration	Note ESG acquisition	Plan d'actions	Estimation des points gagnés en cible 2027
Environnement	■ Traitement des eaux de pluie	0	■ Solliciter l'AFUL et les locataires pour la mise en place de bacs pour récupérer l'eau de pluie ou à défaut organiser leur mise en place sur les terrasses privatives Skyhome	+10
	■ Empreinte carbone	0	■ Installation d'un système de détection de fuite de fluide frigorigène sur l'installation existante permettant d'être alerté en cas de fuites > à 3,5% par an (point en cours d'analyse pour vérifier la faisabilité technique)	Néant
	■ Maintien de la Biodiversité	0	■ Prévoir des hôtels à insectes et/ou nichoirs au niveau des différentes terrasses	+10
Social	■ Néant	Néant	■ Néant	Néant
Gouvernance	■ Clauses ESG	0	■ Mettre en place des clauses ESG dans les contrats avec les prestataires	+10
	■ Comités verts	0	■ A organiser avec les locataires	+5
	■ Sensibilisation	0	■ Reporting annuel à organiser et à prévoir par courrier et mail	+7
	■ Satisfaction locataires	0	■ Organiser une enquête et la suivre biannuellement	+10
	■ Risques climatiques	10	■ Prévoir une maintenance renforcée de l'étanchéité de l'installation afin de contrôler régulièrement la quantité de fluide présente dans l'installation avec une obligation pour le mainteneur de remédier sous 3 jours ouvrés aux fuites de fluides frigorigènes	Néant
	■ Expertises réglementaires	0	■ Intégration des critères ESG dans le cadre des expertises réglementaires de l'immeuble à prévoir	+10
Synthèse				62

69007 Lyon Gerland

Ivoire

43, Rue Pré-Gaudy



Principales Incidences Négatives

La SCI Allianz Immobilier Durable reporte sur les principales incidences négatives conformément au règlement (EU) 2019/2088. L'ensemble des indicateurs obligatoires ainsi que quatre des cinq indicateurs facultatifs sont pris en compte.

Le taux de couverture pour chacun des indicateurs est de 97%.

PAIs obligatoires	Mesure 2024	Mesure 2023	Éléments de mesure
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	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%	100%	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < B).

PAIs facultatifs	Mesure 2024	Mesure 2023	Éléments de mesure
Émissions de GES	7.78 kgCO ₂ /m ²	9.09 kgCO ₂ /m ²	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers*
Intensité de consommation d'énergie	196 kWhEP/m ²	215 kWhEP/m ²	Consommation d'énergie moyenne des actifs immobilier détenus
Production de déchets d'exploitation	0%	0%	Part des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets
Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	non reporté	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	63%	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

Engagement des parties prenantes

L'implication des parties prenantes est au cœur de la stratégie d'intégration des enjeux 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. Cette politique est applicable à horizon 3 ans à compter de la labellisation de la SCI Allianz Immobilier Durable à savoir 2026. Allianz Immovalor travaille déjà à identifier les parties prenantes concernées et à régulariser ses engagements avec ces dernières.

Engagement des prestataires externes

Allianz Immovalor s'engage auprès des prestataires externes qu'elle emploie directement ou via la SCI Allianz Immobilier Durable. 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.

0% Tous prestataires avec un contrat supérieur à 50 000 € HT

Allianz Immovalor s'impose de régulariser une annexe ESG avec au moins 90% des prestataires ciblés et cible 100% de signature

NA* Pilotes de Contrats Externes (PCE)

Allianz Immovalor s'impose de régulariser une annexe ESG, une charte chantier propre ainsi que des clauses ESG dans les contrats avec 100% des PCE

NA* Prestataires techniques importants

Allianz Immovalor s'impose de régulariser une annexe ESG et une charte chantier propre avec 100% des prestataires techniques importants**

0% Autres prestataires techniques

Allianz Immovalor fait ses meilleurs efforts pour régulariser une annexe ESG et une charte chantier propre avec 100% des prestataires ciblés

Allianz Immovalor travaille à l'identification des prestataires intervenant sur les immeubles détenus par la SCI Allianz Immobilier Durable. Au 31.12.2024 8 prestataires ont été identifiés et aucun n'avait signé d'annexe environnementale ou de charte chantier propre.

Pour l'année 2025, Allianz Immovalor prévoit de régulariser des annexes ESG et des chartes chantiers propres avec les prestataires identifiés conformément à sa politique d'engagement des parties prenantes.

* Au 31.12.2024 Allianz Immovalor n'a pas identifié de PCE ou de prestataires techniques importants

** Limitativement : Maîtres d'Œuvre, Maîtres d'Œuvre d'Exécution, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Promoteurs, Maîtrise d'Ouvrage Déléguée, dans le cadre de contrats d'un montant supérieur à 50 000 Euros HT

Engagement des locataires

Allianz Immovalor s'engage également 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'annexes aux baux et la tenue de comités verts pour les locataires de plus de 1 000 m².

50% Tous les baux tertiaires

Allianz Immovalor s'impose de régulariser une annexe ESG avec 100% des locataires

100% Baux tertiaire de plus de 1 000 m²

Allianz Immovalor a régularisé 100% des annexes environnementales avec ses locataires tertiaires de plus de 1 000 m².

Allianz Immovalor a régularisé une annexe environnementale avec 100% des locataires de plus de 1 000m². Seulement un des deux autres locataires ont signé une annexe ESG. Le locataire concerné est un des locataire de l'immeuble Skyhome déjà en place lorsque la SCI Allianz Immobilier Durable a acquis l'immeuble en 2024. Pour l'année 2025, Allianz Immovalor va travailler à régulariser une annexe ESG avec ce locataire.

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.

Classification SFDR

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 œuvre 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 engagements ESG du fonds sont disponibles sur le site internet d'Allianz Immovalor : <https://www.immovalor.fr/>

L'ensemble de la documentation de la SCI Allianz Immobilier Durable est disponible sur le site 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 681 879 255 €
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

