

RAPPORT ARTICLE 29

LOI ENERGIE CLIMAT 2021 (LEC)

PORTANT SUR L'ANNEE 2024

1.	INTRODUCTION	4
2.	DEMARCHE GENERALE D'ALLIANZ IMMOVALOR SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG	4
A.	Présentation de la démarche générale d'Allianz Immovalor	4
B.	Information des investisseurs sur la prise en compte des critères ESG	5
C.	Adhésion à des chartes, labels, codes concernant la prise en compte des critères ESG	6
a)	Politique d'engagement des parties prenantes	6
b)	Label ISR	6
3.	MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR ALLIANZ IMMOVALOR	6
A.	Moyens humains	6
B.	Sensibilisation des collaborateurs	7
C.	Moyens techniques	8
4.	DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GOUVERNANCE D'ALLIANZ IMMOVALOR	9
A.	Inclusion des critères ESG dans la politique de rémunération	9
B.	Intégration des critères ESG dans les organes de gouvernance d'Allianz Immovalor	9
5.	STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION	10
A.	Engagement lors d'investissement indirect	10
B.	Votes dans les instances de gouvernance	11
a)	Politique de vote	11
b)	Votes réalisés sur l'année 2024	11
C.	Politique d'exclusion	11
a)	Modèles économiques reposant sur le charbon	12
b)	Armes controversées	12
6.	TAXONOMIE EUROPEENNE	13
A.	Encours alignés avec la Taxonomie Européenne	13
B.	Encours investis dans le secteur des combustibles fossiles	13
7.	STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LA STRATEGIE NATIONALE BAS CARBONE	13
A.	Méthodologie d'alignement aux accords de Paris	13
B.	Indicateur de suivi de l'alignement aux accords de Paris	13
C.	Plan d'action en cas de désalignement aux accords de Paris	14
D.	Fréquence d'évaluation de l'alignement aux accords de Paris	14
8.	STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE	14
A.	Une mesure du respect des objectifs figurant dans la convention sur la biodiversité biologique adoptée le 5 juin 1992	15

B.	Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par l'IPBES _____	16
a)	La destruction et l'artificialisation des milieux naturels _____	16
b)	La surexploitation des ressources naturelles et le trafic illégal _____	16
c)	Le changement climatique global _____	16
d)	Les pollutions des océans, eaux douces, sol et air _____	17
e)	L'introduction d'espèces exotiques envahissantes. _____	17
C.	La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité _____	17
9.	DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES NOTAMMENT PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITE LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA BIODIVERSITE _____	17
10.	LISTE DES PRODUITS CLASSES ARTICLE 8 OU 9 AU SENS DU REGLEMENT SFDR _____	18
11.	PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES _____	18

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 (328 398 706 R.C.S. Nanterre). 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 4.7 milliards d'euros d'encours sous gestion (chiffre au 31/12/2024) via des fonds prenant la forme de SCPI, de SCI (dont 2 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 D'ALLIANZ IMMOVALOR SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG

A. Présentation de la démarche générale d'Allianz Immovalor

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 devenue Direction Investment Management & 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.

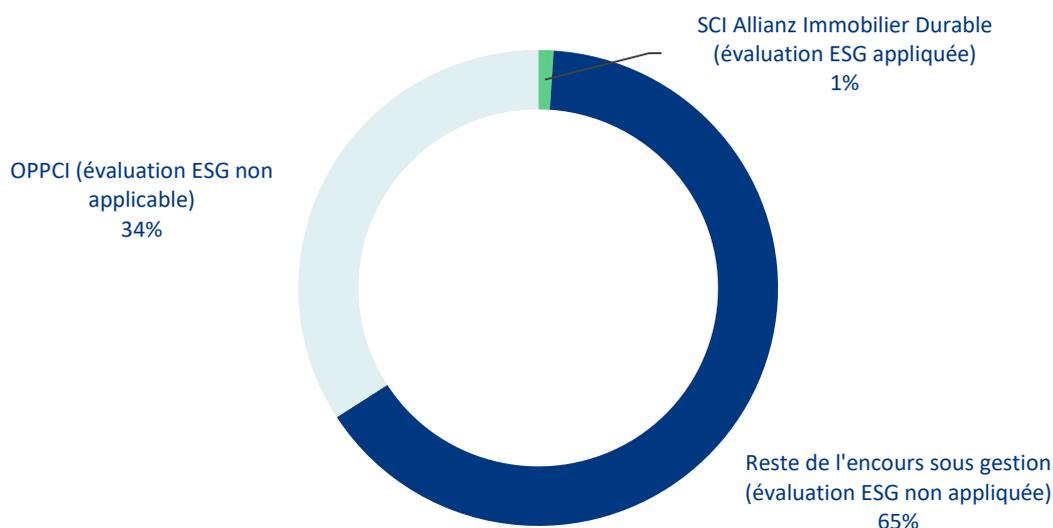
Au cours de l'année 2024, Allianz Immovalor a commencé le déploiement à l'échelle de l'ensemble de ses actifs sous gestion de sa méthodologie d'évaluation ESG. L'objectif d'Allianz Immovalor est de constituer une base de données extra financières de grande qualité, couvrant l'ensemble du patrimoine et permettant la définition de trajectoires réalistes d'amélioration des performances ESG au niveau de chaque actif. Pour ce faire, Allianz Immovalor s'est équipée de l'outil Deepki, qui

intervient en support des équipes opérationnelles sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la donnée extra financière : collecte, gestion, analyse, audit, plan d'actions.

Au 31/12/2024, la méthodologie d'évaluation ESG est pleinement opérationnelle sur la SCI Allianz Immobilier Durable qui a obtenu le label ISR en janvier 2023 et est classée « article 9 » au sens du règlement SFDR.

Au 31/12/2024, la part d'actifs gérés par Allianz Immovalor pour laquelle une stratégie d'investissement et de gestion ISR a été déployée s'élève à 1% de l'encours sous gestion :

Répartition de l'encours sous gestion d'Allianz Immovalor au 31/12/2024



La méthodologie d'évaluation ESG n'est pas applicable aux Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) pour lesquels la gestion des immeubles est réalisée par des tiers.

B. Information des investisseurs sur à la prise en compte des critères 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 et la documentation réglementaire propre à chaque 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. Ce rapport présente une série d'indicateurs de reporting suivi par Allianz Immovalor notamment :

- Performance énergétique
- Emissions de GES
- Végétalisation de la parcelle
- Consommation d'eau
- Espaces de bureaux en premier jour
- Proximité des services
- Proximité aux transports en commun
- Intégration des clauses ESG dans les contrats avec des prestataires
- Satisfaction des locataires
- Alignement aux accords de Paris

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

Allianz Immovalor s'engage à différents niveaux pour promouvoir le développement durable. Allianz Immovalor vise les engagements les plus pertinents au regard de l'activité d'investisseur immobilier qu'elle mène.

a) Politique d'engagement des parties prenantes

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 dans le cadre de la SCI Allianz Immobilier Durable. Par ailleurs, Allianz Immovalor travaille à régulariser systématiquement des clauses ESG pour les nouveaux contrats avec des prestataires externes dans le cadre d'autres fonds.

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.

b) Label ISR

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.

La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu en janvier 2023 le label ISR et son encours au 31/12/2024 s'élève à 48 millions d'euros.

3. MOYENS INTERNES 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 renommée Direction de l'Investment Management et de la RSE en 2025.

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 le cas échéant
- 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 31/12/2024, la Direction de la Stratégie et de la RSE est composée d'un directeur, de deux analystes, d'une juriste corporate et d'un alternant.

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 Investment Management & RSE
- La Direction des acquisitions
- La Direction de l'Asset Management et des grands travaux et des arbitrages (hors SCPI fiscales)
- La Direction de la Gestion Immobilière
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne

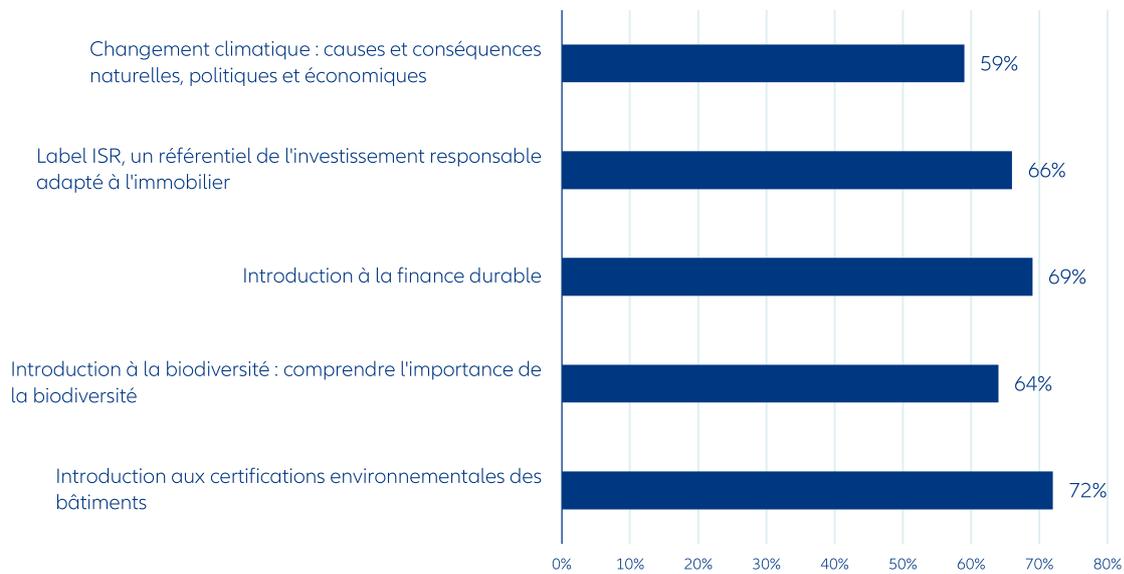
Allianz Immovalor peut également avoir recours à des prestataires et / ou des auditeurs techniques externes pour l'assister dans la définition et le déploiement opérationnel de sa stratégie d'investisseur socialement responsable.

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 31/12/2024, le taux de collaborateurs formés via ce programme de formation était en moyenne de 65%.

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 2024, Allianz Immovalor a travaillé au déploiement d'un outil d'aide à la collecte, la gestion, l'analyse, l'audit et la mise en place de plan d'action. L'ambition d'Allianz Immovalor est de constituer une base de données extra financières de grande qualité couvrant l'ensemble du patrimoine.

Allianz Immovalor a contractualisé et travaille au déploiement de l'outil Deepki pour l'aider à la collecte, la gestion, l'analyse, l'audit des données ESG et la mise en place de plans d'actions concrets et réalisables.

Avec le support de Deepki, Allianz Immovalor a lancé l'évaluation ESG du patrimoine sous gestion en procédant fonds par fonds afin de réaliser un audit de chaque portefeuille et déterminer sa trajectoire d'amélioration éventuelle.

Au 31.12.2024, 1% de l'encours sous gestion a fait l'objet d'une analyse ESG alignée avec la méthodologie mise en place par Allianz Immovalor.

Cette évaluation ESG inclue notamment un audit des risques physiques auquel sont confrontés les immeubles du patrimoine. Allianz Immovalor utilise l'outil open source BatAdapt qui offre une matrice de lecture permettant de distinguer l'exposition et la vulnérabilité de chaque immeuble au 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

4. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GOUVERNANCE D'ALLIANZ IMMOVALOR

A. Inclusion des critères ESG dans la politique de rémunération

Allianz Immovalor dispose d'une politique de rémunération respectueuse des règles du droit du travail qui définit les principes de rémunération pour les collaborateurs. Elle tient compte de la stratégie d'Allianz Immovalor, de ses objectifs financiers et extra financiers et des intérêts de l'ensemble des parties prenantes de la société notamment les investisseurs.

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.

B. Intégration des critères ESG dans les organes de gouvernance d'Allianz Immovalor

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

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

La direction générale est donc sensibilisée aux enjeux de l'investissement socialement responsable, le directeur général adjoint en charge de l'Investment Management 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, Allianz Immovalor analyse lors de nouvelles opportunités d'investissement, quel que soit le fonds concerné, les éléments suivants lorsque cela est pertinent :

- 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 Durable, 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.

Cette analyse est réalisée préalablement à l'acquisition et ses résultats ainsi que le plan d'action dédié sont validés au comité d'investissement. Une fois l'actif en portefeuille, l'évaluation ESG et l'avancée du plan d'action sont actualisées chaque année et sont validées par le comité Asset Management.

5. STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION

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 investissements indirects, définis comme les prises de participations minoritaires dans des fonds pour lesquels Allianz Immovalor n'est pas gestionnaire et les prises de participation dans des sociétés d'investissement dédiées, de type « club deal ».

A. Engagement lors d'investissement indirect

Dans le cadre de la procédure d'investissement indirect, les opportunités d'investissement indirect font l'objet d'une due diligence si elles n'ont pas été rejetées préalablement. La due diligence a pour but d'identifier les caractéristiques financières, juridiques, fiscales, règlementaires, environnementales, ESG et techniques de l'opportunité d'investissement et de s'assurer que ces caractéristiques ne soient pas de nature à déprécier significativement la valeur de l'investissement indirect.

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.

La SCI Allianz Immobilier Durable n'a pas réalisé d'investissement indirect sur l'année 2024.

B. Votes dans les instances de gouvernance

a) Politique de vote

Dans le cadre de l'analyse des résolutions proposées au vote, la direction Investment Management et 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.

b) Votes réalisés sur l'année 2024

Sur l'année 2024, Allianz Immovalor a participé à 9 assemblées générales représentant au total 67 résolutions présentées. Les résolutions concernent des opérations corporates sans implication pour les enjeux ESG (renouvellement ces CAC, approbation des comptes, affectation du résultat, pouvoirs pour les formalités, etc.)

Type	Nombre de résolutions votées par Allianz Immovalor	Vote en accord avec le management	Vote en désaccord avec le management	% de votes en désaccord avec le management
Résolution corporate	67	67	0	0%
Résolution portant sur les enjeux ESG	0	NA	NA	NA

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.

Depuis 2025, Allianz Immovalor s'interdit de réaliser des opérations avec des fonds provenant de la cession de cryptomonnaies ou autre cryptoactifs.

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. TAXONOMIE EUROPEENNE

A. Encours alignés avec la Taxonomie Européenne

Au 31/12/2024, 0% des encours gérés par Allianz Immovalor sont alignés à la taxonomie européenne.

Sur l'année 2024, l'analyse de l'alignement à la taxonomie n'a porté que sur les immeubles détenus par la SCI Allianz Immobilier Durable.

B. Encours investis dans le secteur des combustibles fossiles

Conformément à sa politique d'exclusion, Allianz Immovalor n'investit pas dans des actifs utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport où la production de combustibles fossiles.

7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LA STRATEGIE NATIONALE BAS CARBONE

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.

Dans le cadre de l'évaluation ESG en cours de réalisation à l'échelle de chaque immeuble du patrimoine, Allianz Immovalor réalise un calcul d'alignement aux accords de Paris avec une projection des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2050. Ce calcul d'alignement est également réalisé pour chaque nouvel investissement en phase d'acquisition.

A. Méthodologie d'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 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.

B. Indicateur de suivi de l'alignement aux accords de Paris

Au 31/12/2024, le portefeuille immobilier de la SCI Allianz Immobilier Durable (représentant 66% de l'actif net) émettait 7.78 kgCO₂eq/m²/an en moyenne (pondération par valeur nette des actifs). Selon la modélisation CRREM, en 2024, 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 19.23 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.

C. Plan d'action en cas de désalignement aux accords de Paris

La projection des émissions de gaz à effet de serre permet d'identifier les actifs dit « échoués » (ou « stranded assets ») c'est-à-dire les actifs qui ne seront plus alignés aux accords de Paris à horizon cinq ans.

Selon la stratégie du fonds propriétaire de l'immeuble, un plan d'action peut être mis en place afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre pour réaligner l'actif à une trajectoire d'émission de gaz à effet de serre compatible avec un réchauffement climatique mondial de +1,5°C tel que définie par les accords de Paris.

Pour la SCI Allianz Immobilier Durable si le plan d'action ne permet pas de réaligner l'actif, il devient nécessaire de le vendre.

Au 31/12/2024, aucun des immeubles de la SCI Allianz Immobilier Durable n'étaient échoué.

D. Fréquence d'évaluation de l'alignement aux accords de Paris

L'évaluation de l'alignement aux accords de Paris est réalisée en phase d'acquisition puis annuellement en phase de détention en actualisation les données de consommations énergétiques et de fuites de fluides frigorigènes.

8. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

Le décret de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat intègre un volet relatif aux enjeux de la biodiversité, devant faire l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme définis dans le décret, qui s'articulent selon 3 axes :

- Une mesure du respect des objectifs figurant dans la convention sur la biodiversité biologique adoptée le 5 juin 1992 ;
- Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par l'IPBES (Intergovernmental Platform for Biodiversity and Ecosystem Services) ;
- La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Allianz Immovalor reconnaît l'impact croissant des activités humaines sur les écosystèmes et la biodiversité et est consciente de l'importance de préserver ces derniers. A ce titre, une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité a été mise en place. Pour le moment, elle ne porte que sur le portefeuille de la SCI Allianz Immobilier Durable, qui représente 1% des encours gérés par Allianz Immovalor au 31/12/2024.

A. Une mesure du respect des objectifs figurant dans la convention sur la biodiversité biologique adoptée le 5 juin 1992

La convention sur la biodiversité biologique est un traité international juridiquement contraignant adoptée le 5 juin 1992 et dont le but général est d'encourager les mesures favorisant un avenir durable sur la base de 23 cibles organisées selon 3 objectifs :

- La conservation de la diversité biologique ;
- L'utilisation durable de la diversité biologique ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources énergétiques.

A la suite de la 15^{ème} Convention sur la biodiversité biologique (COP 15), un quatrième objectif a été défini afin d'impliquer davantage les acteurs privés dans la démarche, à plus grande échelle.

Afin de déployer sa stratégie d'alignement, Allianz Immovalor a identifié trois cibles applicables à son activité, et défini un plan d'action pour chacune d'entre elles.

Cible 1 : « Veiller à ce que toutes les zones fassent l'objet d'une planification spatiale participative, intégrée et respectueuse de la biodiversité et/ou soient gérées efficacement dans le cadre de processus de changement d'affectation des terres et des mers, afin de réduire la perte de zones de grande importance pour la biodiversité, y compris d'écosystèmes de grande intégrité écologique, à un niveau proche de zéro d'ici à 2030, dans le respect des droits des peuples autochtones et des communautés locales ».

Afin de contribuer activement à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2030, Allianz Immovalor privilégie l'acquisition d'actifs déjà localisés au sein de zones urbanisées.

Cible 7 : « Réduire les risques liés à la pollution et les incidences négatives de la pollution provenant de toutes les sources d'ici à 2030, en les portant à des niveaux sans danger pour la biodiversité et les fonctions et services écosystémiques, en tenant compte des effets cumulatifs, notamment :

- a. En réduisant au moins de moitié l'excès de nutriments perdus dans l'environnement, notamment grâce à un cycle et à une utilisation plus efficace des nutriments ;*
- b. En réduisant au moins de moitié les risques globaux liés aux pesticides et aux produits chimiques particulièrement dangereux, notamment grâce à des mesures intégrées de contrôle des ravageurs, sur la base de données scientifiques, en tenant compte des questions de sécurité alimentaire et de moyens d'existence ;*
- c. En prévenant la pollution plastique, en la réduisant et en s'employant à l'éliminer. »*

Allianz Immovalor entreprend un travail d'analyse des relations entretenues avec des prestataires externes, afin notamment de régulariser une annexe ESG comprenant notamment un engagement de la part du prestataire de ne pas dégrader la biodiversité du fait de son activité.

Ce travail de régularisation est en cours et toutes les nouvelles relations contractuelles sont désormais couverte par cette annexe.

Cible 12 : « Augmenter significativement la superficie, la qualité et la connectivité des espaces verts et bleus dans les zones urbaines et densément peuplées, ainsi que l'accès à ces espaces et les avantages qu'ils procurent, en systématisant la conservation et l'utilisation durable de la biodiversité, en tenant compte de celle-ci dans l'aménagement urbain, en améliorant la

biodiversité ainsi que la connectivité et l'intégrité écologiques indigènes, en améliorant la santé et le bien-être des personnes et leur lien avec la nature, ainsi qu'en favorisant une urbanisation durable et inclusive et en soutenant la fourniture de fonctions et de services écosystémiques. »

A travers la mise en place d'une grille d'évaluation ISR intégrant un volet Biodiversité, Allianz Immovalor a pour objectif de préserver et favoriser la biodiversité sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

La grille d'évaluation prévoit l'analyse d'indicateurs tels que le niveau de végétalisation de la parcelle, l'imperméabilisation des sols, le maintien de la biodiversité ou encore l'étude du potentiel écologique de chaque actif. Ces indicateurs représentent 6,22% de la note globale de la grille d'évaluation.

Une fois l'analyse finalisée, Allianz Immovalor définira un plan d'action, par actif, afin de valoriser la biodiversité sur l'ensemble du portefeuille sous gestion en cohérence avec les objectifs de long terme et contraintes de chaque fonds.

B. Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par l'IPBES

L'IPBES a identifié, en 2019, cinq pressions majeures responsables de l'effondrement du vivant et de la dégradation des écosystèmes :

- La destruction et l'artificialisation des milieux naturels ;
- La surexploitation des ressources naturelles et le trafic illégal ;
- Le changement climatique global ;
- Les pollutions des océans, eaux douces, sol et air ;
- L'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

a) La destruction et l'artificialisation des milieux naturels

Allianz Immovalor privilégie l'acquisition d'actifs déjà localisés au sein de zones urbanisées, ce qui contribue à l'atteinte des objectifs de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

b) La surexploitation des ressources naturelles et le trafic illégal

Cette pression identifiée, telle que définie par l'IPBES, n'est pas impactée directement par Allianz Immovalor et son secteur d'activité. Toutefois, il convient de rappeler qu'Allianz Immovalor suit une politique d'exclusion des activités liées aux combustibles fossiles (cf. Politique d'exclusion plus haut).

c) Le changement climatique global

Dans le cadre de l'évaluation ESG en cours de réalisation à l'échelle de chaque immeuble du patrimoine, Allianz Immovalor réalise un calcul d'alignement aux accords de Paris avec une projection des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2050. Ce calcul d'alignement est également réalisé pour chaque nouvel investissement en phase d'acquisition.

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. La méthodologie se base sur 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.

d) Les pollutions des océans, eaux douces, sol et air

Comme évoqué précédemment, Allianz Immovalor a entrepris un travail d'analyse des relations qu'elle entretient avec des prestataires externes afin de les engager à respecter la préservation de la biodiversité.

e) L'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

Cette pression identifiée, telle que définie par l'IPBES, n'est pas impactée directement par Allianz Immovalor et son secteur d'activité. Toutefois, à travers sa méthodologie d'évaluation ISR, Allianz Immovalor a entrepris un travail d'identification de ses actifs équipés d'au moins un dispositif de maintien de la biodiversité, afin de favoriser le retour de la biodiversité et des écosystèmes, et de limiter l'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

C. La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité

Afin de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité, Allianz Immovalor a défini le niveau de végétalisation de la parcelle comme indicateur d'empreinte biodiversité.

Cet indicateur est calculé de la façon suivante :

$$\frac{S_{\text{végétalisée}} [m^2]}{S_{\text{Totale de la parcelle}} [m^2]}$$

La stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité mise en place ne porte, pour le moment, que sur le portefeuille de la SCI Allianz Immobilier Durable, qui représente 1% des encours gérés par Allianz Immovalor.

Au 31/12/2024, le niveau de végétalisation à l'échelle du fonds s'élève à 37%.

9. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES NOTAMMENT PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITE LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA BIODIVERSITE

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 Allianz Immobilier Durable 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 lorsque cela est pertinent :

- 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 CLASSES ARTICLE 8 OU 9 AU SENS DU REGLEMENT SFDR

Au 31/12/2024, seule la SCI Allianz Immobilier Durable était catégorisée comme « article 9 » au sens du règlement SFDR.

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

11. PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES

Au 31.12.2024, Allianz Immovalor prend en compte les principales incidences négatives (PAIs) de ses décisions d'investissement qui concernent la SCI Allianz Immobilier Durable. L'évaluation des PAIs est à ce jour réalisée uniquement sur l'encours de la SCI Allianz Immobilier Durable, mais Allianz Immovalor travaille à couvrir une partie plus large de son patrimoine. A ce titre les résultats présentés couvrent 1% de l'encours sous gestion d'Allianz Immovalor. L'analyse des PAIs est réalisée sur toutes les nouvelles acquisitions depuis juin 2025.

DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

Acteur des marchés financiers : Allianz Immovalor (328 398 706 R.C.S. Nanterre)

Résumé

Allianz Immovalor prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité pour les nouveaux investissements réalisés.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Allianz Immovalor réalise pour la SCI Allianz Immobilier Durable un audit ESG sur 60 critères précis pour l'ensemble de son patrimoine tertiaire. A ce titre, le taux de couverture des indicateurs présentés ci-dessous est de 1% de l'encours sous gestion (correspondant à l'actif de la SCI Allianz Immobilier Durable)

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateur d'incidence négative sur la durabilité	Elément de mesure	Incidence année 2024	Incidence année 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante	
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%		Cible de 0% d'exposition. La politique d'exclusion d'Allianz Immovalor interdit aux fonds qu'elle gère d'investir dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique	100%	100%		La collecte systématique et automatique de l'ensemble des données de consommations énergétiques permettra de déterminer une trajectoire réaliste à l'échelle de chaque immeuble.

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Total des émissions de GES généré par des actifs immobiliers	56 714 kgCO2 <i>Soit 7.78 kgCO2/m²</i>	23 995 kgCO2 <i>Soit 9.09 kgCO2/m²</i>	Les émissions de GES sont mesurées selon la méthodologie adoptée par	Le maintien du portefeuille en exploitation sous la cible d'émission de gaz à effet de serre
-----------------------------------	----------------------	--	--	--	--	--

					Allianz Immovalor et suivant les préconisations du GHG Protocol. Les informations concernant cette méthodologie sont à retrouver sur le site d'Allianz Immovalor : immovalor.fr	est réalisé grâce à un suivi précis et à des plans d'actions immeuble par immeubles portant notamment sur les composantes énergie et fluides frigorigènes des actifs.
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobilier détenus en kWh/m ²	196 kWhEP/m ²	215 kWhEP/m ²		La collecte systématique et automatique de l'ensemble des données de consommations énergétiques permettra de déterminer une trajectoire réaliste à l'échelle de chaque immeuble.
Déchet	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installation de tri des déchets ou couvert par un contrat de recyclage des déchets	0%	0%		L'ensemble des actifs du patrimoine de la SCI Allianz Immobilier Durable est équipé d'installation de tri. Un audit immeuble par immeuble permettra de déterminer la pertinence de la mise en place de contrat de valorisation des déchets.
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	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	63%	68%		L'augmentation de la végétalisation du patrimoine de la SCI Allianz Immobilier Durable se fait principalement par l'acquisition d'immeubles vertueux sur ce plan.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La politique d'investissement a été mise à jour et a intégré les enjeux ESG à partir du 01/11/2022. Cette politique est revue annuellement et mise à jour si nécessaire. Elle est mise en œuvre par la Direction de l'Investissement son respect est contrôlé par la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne.

Les principales incidences négatives sont présentées lors de l'audit préacquisition de l'actif et annuellement en phase de détention. Celui-ci les prend en compte ainsi que le reste de la due diligence notamment ESG afin de déterminer la pertinence de l'investissement au regard des contraintes qui pèse sur le fonds acquéreur de l'actif.

Les données utilisées proviennent des relevés de consommation d'énergie, des documents de gestion interne, des rapports d'audit réalisé par des experts externe à la société.

Politique d'engagement

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 2024, Allianz Immovalor a commencé le déploiement à l'échelle de l'ensemble de ses actifs sous gestion de sa méthodologie d'évaluation ESG. L'objectif d'Allianz Immovalor est de constituer une base de données extra financières de grande qualité couvrant l'ensemble du patrimoine et permettant la définition de trajectoire d'amélioration réaliste des performances ESG au niveau de chaque actif. Pour ce faire, Allianz Immovalor s'est équipée de l'outil Deepki qui intervient en support des équipes opérationnelles sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la donnée extra financière : collecte, gestion, analyse, audit, plan d'actions.

Référence aux normes internationales

La SCI Allianz Immobilier Durable vise un alignement des émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille en exploitation à une trajectoire compatible avec un réchauffement climatique mondial de +1.5°C tel que défini par les accords de Paris. Pour mesurer cet alignement, Allianz Immovalor utilise l'outil CRREM qui permet la projection des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2050 au niveau de chaque actif.

Pour les autres fonds sous gestion, Allianz Immovalor déterminera une cible d'alignement cohérente avec les objectifs de long terme de produits.

Comparaison historique

Allianz Immovalor n'a pas publié précédemment de déclaration concernant les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les données 2023 sont calculées sur la base du patrimoine détenu au 31.12.2023.
