

SCI Allianz Immobilier Durable

Publication d'information en matière de durabilité

RESUME

Allianz Immobilier Durable est une SCI à capital variable labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) depuis le 13 janvier 2023. Elle est souscrite principalement par des entreprises d'assurances pour servir de supports en unités de compte au sein des contrats d'assurance vie.

La SCI Allianz Immobilier Durable cherche à capter la performance des marchés immobiliers en poursuivant un objectif d'investissement et de gestion durable, par la sélection à titre principal d'immeubles de bureaux en France et dans les pays membres de l'OCDE.

Une création de valeur durable est visée en investissant principalement, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs existants, des actifs à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants) et des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement), ces actifs pouvant potentiellement présenter une vacance locative totale ou partielle.

La SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif d'investissement durable notamment par une contribution active à l'atténuation du changement climatique par la mesure, l'évitement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre des investissements immobiliers de long terme qu'elle réalise.

PAS DE PREJUDICE IMPORTANT POUR L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La politique d'investissement et de gestion de la SCI ne porte pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable dans la mesure où elle prend en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, et ce notamment grâce à une analyse ESG systématique de 60 critères ESG réalisée en phase d'acquisition et de détention.

Cette analyse permet de s'assurer que les investissements ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social, car elle couvre 24 critères environnementaux et 20 critères sociaux parmi lesquels se trouvent : le niveau de consommation énergétique, les niveaux d'émission de GES, l'empreinte carbone, l'alignement à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C en exploitation, le coefficient de végétalisation des parcelles, le potentiel de biodiversité, la qualité de l'air dans les bureaux, la proximité des transports en commun, la qualité de l'éclairage, le niveau de connectivité, l'exposition aux risques climatiques, l'engagement des parties prenantes, la tenue de comités environnementaux avec les locataires...

De plus, tous les indicateurs obligatoires des PAI (Principal Adverse Impact – Principales

Incidences Négatives) tel que listés au tableau 1 de l'annexe 1 des RTS SFDR sont pris en considération :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

La politique d'investissement de la SCI Allianz Immobilier Durable prévoit une exclusion stricte lui interdisant d'acquérir des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles

En complément, la SCI Allianz Immobilier Durable prévoit de reporter de manière transparente sur les indicateurs d'incidences négatives supplémentaires, applicables aux investissements dans des actifs immobiliers, tels que listés au tableau 2 de l'annexe 1 des RTS SFDR :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
Emissions de gaz à effet de serre	Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers (kgCO ₂ ep/m ² /an)
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobilier détenus (kWhEP/m ² /an)
Biodiversité	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
Déchets	Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

L'objectif d'investissement durable de la SCI Allianz Immobilier Durable consiste à mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin de limiter ces émissions et d'aligner le portefeuille en exploitation en moyenne, sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050.

Conformément à l'article 9, paragraphe 3, du règlement (UE) 2019/2088, Allianz Immovalor utilise comme indice de référence la trajectoire de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C, qui peut être considéré comme un indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011.

Le calcul d'alignement à la trajectoire est réalisé sur 100% des investissements réalisés par la SCI et reporté à l'échelle de la SCI par une moyenne pondérée par la valeur nette des actifs (hors trésorerie).

La méthodologie de calcul de l'indice de référence peut être retrouvée dans le document « CRREM downscaling documentation and assessment technology » à l'adresse : <https://www.crrem.eu/tool/>.

La SCI Allianz Immobilier Durable a obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR) le 13 janvier 2023. La politique d'Investissement Socialement Responsable ainsi que le Code de Transparence applicable à la SCI sont disponibles sur le site internet d'Allianz Immovalor : [Allianz Immobilier Durable \(immovalor.fr\)](https://www.allianzimmobilierdurable.fr/)

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La SCI Allianz Immobilier Durable cherche à capter la performance des marchés immobiliers en poursuivant un objectif d'investissement et de gestion durable, par la sélection à titre principal d'immeubles de bureaux en France et dans les pays membres de l'OCDE.

Une création de valeur durable est visée en investissant principalement, au sein de marchés établis ou à potentiel de développement, dans des actifs existants, des actifs à restructurer (réalisation d'un programme de travaux importants) et des actifs à construire (investissement en Vente en Etat Futur d'Achèvement), ces actifs pouvant potentiellement présenter une vacance locative totale ou partielle.

Pour la poche d'investissement en immobilier direct (physique), la SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif d'investissement durable notamment par une contribution active à l'atténuation du changement climatique par la mesure, l'évitement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre des investissements immobiliers de long terme qu'elle réalise.

Cette stratégie d'investissement et de gestion durable se décline autour de 3 objectifs :

- **Réduire et maîtriser les consommations d'énergies des immeubles sous une moyenne de 200 kWhEP/m²/an ;**
- **Mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille en exploitation sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050 ;**
- **Proposer des immeubles de grande qualité, offrant un niveau remarquable de confort et de sécurité pour les utilisateurs.**

En complément de la poursuite des trois objectifs fondamentaux décrits ci-dessus, la SCI adopte une stratégie de performance ESG globale sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en évaluant systématiquement 60 critères ESG, en phase d'acquisition et de détention, permettant de justifier de la poursuite d'un objectif d'investissement et de gestion durable.

Cette analyse porte notamment sur : le niveau de consommation énergétique, les niveaux d'émission de GES, l'empreinte carbone, l'alignement à une trajectoire en exploitation de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C, le coefficient de végétalisation des parcelles, le potentiel de biodiversité, la qualité de l'air dans les bureaux, la proximité des transports en commun, la qualité de l'éclairage, le niveau de connectivité, l'exposition aux risques climatiques, l'engagement des parties prenantes, la tenue de comités environnementaux avec les locataires...

Pour sa poche d'investissements immobiliers indirects (non physiques), la gestion est telle que les investissements réalisés s'inscrivent dans la poursuite des trois objectifs d'investissement durables de la SCI AID.

Les investissements sélectionnés devront à minima avoir obtenu le label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) être positionnées Article 9 SFDR et démontrer d'une stratégie d'alignement des émissions de GES à une trajectoire en exploitation, permettant de limiter le réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050.

PROPORTION D'INVESTISSEMENT

L'objectif d'investissement durable de la SCI Allianz Immobilier Durable est applicable à 100% du patrimoine immobilier direct détenu par la SCI.

Les investissements indirects sélectionnés devront à minima avoir obtenu le label d'Investissement Socialement Responsable (ISR) être positionnées Article 9 SFDR et démontrer d'une stratégie d'alignement des émissions de GES à une trajectoire en exploitation permettant de limiter le réchauffement climatique mondial de +1.5°C à horizon 2050.

La SCI vise un alignement de 10% à la taxinomie européenne à horizon 31 décembre 2026, calculé sur la base de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La SCI détiendra par ailleurs un niveau de liquidités équivalent à 10% de la valeur des actifs du fonds, pour lesquelles il n'est pas possible de définir un objectif d'investissement durable. De façon exceptionnelle la part de liquidités pourra évoluer à la hausse pour des raisons indépendantes à la société de gestion.

CONTROLE DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Le Département Conformité & Contrôle Interne d'Allianz Immovalor, vérifie la bonne application du référentiel dans le cadre de son Plan de Contrôle Annuel et éditera un rapport de contrôle ESG.

Les procédures de contrôle reposent sur la méthodologie suivante :

Elaboration d'une cartographie des risques dédiée, construction annuelle d'un plan de contrôle dédié avec échantillonnage, fréquence des contrôles selon périmètre des fonds. Il s'appuie sur

des contrôles quantitatifs, qualitatifs et de gouvernance effectués par les équipes opérationnelles (premier niveau) et par le Département de la Conformité et Contrôle Interne (second niveau).

- Les contrôles de premier niveau sont effectués par les équipes intervenant lors de l'investissement et de l'asset management :

- En phase d'investissement l'équipe investissement réalise une première notation ESG des actifs (avec un score en année N et en année N+3), elle la présente en comité d'investissement et le comité d'investissement valide les plans d'actions.
- En phase de gestion, l'équipe gestion collecte les données ESG sur les actifs une fois par an. L'équipe asset management met à jour la notation ESG sur la base des travaux, des actions réalisés et des données collectées par l'équipe gestion.

L'ensemble du processus d'analyse ESG est supervisé par le directeur de la stratégie et de la RSE d'Allianz Immovalor qui s'assure de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds.

Ces contrôles de premier niveau incluent notamment :

- Le suivi de la part des actifs faisant l'objet d'une analyse ESG
- Le suivi de l'évolution de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds, ainsi que le pilotage des plans d'amélioration réalisées dans l'objectif d'atteindre la note seuil, ou une amélioration de 20 points par rapport à la note initiale (pour les actifs best-in-progress) et l'atteinte des objectifs du fonds.
- Le suivi et le calcul des indicateurs de reporting

- Le Département Conformité & Contrôle Interne réalise des contrôles de second niveau en s'appuyant sur son plan de contrôle annuel.

Il vérifie notamment que le fonds respecte les exigences du Label ISR, la stratégie ESG et les objectifs du fonds. Il contrôle la conformité et la mise en œuvre des procédures ESG, ainsi que la pertinence des contrôles de premier niveau. Les évaluations ESG des actifs, le respect des plans d'amélioration et le calcul des indicateurs font également l'objet d'un contrôle annuel par échantillonnage.

METHODES

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement durable, la SCI Allianz Immobilier Durable poursuit un objectif ambitieux d'alignement des émissions de GES en exploitation des actifs qu'elle détient, à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C, telle qu'elle découle des accords de Paris signés en 2015, lors de la COP 21.

Par cet accord, les Etats signataires ont formalisé leur volonté de contenir le réchauffement climatique global en deçà de +2°C par rapport aux niveaux préindustriels, et, si possible, en deçà de +1.5°C.

Avec la SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor souhaite contribuer à cet objectif et adopte une approche en trois étapes visant à : mesurer, éviter et réduire les émissions de GES des actifs détenus.

La méthodologie carbone adoptée par Allianz Immovalor porte sur les scopes 1, 2 et 3 énergies, en intégrant les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des locataires, des parties communes, des fuites de fluides frigorigènes et des consommations d'eau, conformément aux recommandations du GHG Protocol.

La méthodologie de calcul de l'indice de référence peut être retrouvée dans le document « CRREM downscaling documentation and assessment technology » à l'adresse :

<https://www.crrem.eu/tool/>.

Elle se structure en 4 étapes principales :

- 1. Projection de la consommation énergétique**
- 2. Calcul des émissions de GES**
- 3. Mesure de l'alignement à la trajectoire en exploitation +1.5°C**
- 4. Identification des actif échoués « stranded assets »**

Pour effectuer ses analyses carbone, Allianz Immovalor se projette à 2050 et utilise l'outil développé par le consortium européen CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Il s'agit d'un outil standard, aligné avec les recommandations du GHG Protocol, qui permet de comparer l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille en exploitation avec des trajectoires à +1,5°C ou +2°C propres à chaque pays et chaque classe d'actif.

Cette méthodologie est appliquée à chaque actif préalablement à son acquisition, puis annuellement en phase de détention. Elle permet ainsi de suivre le niveau d'émissions de GES dues à l'exploitation de chaque actif et de s'assurer que celui-ci s'intègre bien dans une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C. Les résultats sont ensuite agrégés à l'échelle de la SCI Allianz Immobilier Durable.

Objectif zéro émission nette après compensation

La SCI AID envisage de mettre en œuvre une stratégie de compensation des émissions de GES incompressibles résiduelles à compter de l'année 2026, afin de travailler en priorité sur la réduction au maximum des émissions incompressibles et d'initier les plans d'actions permettant d'y parvenir pour chaque actif.

La compensation des émissions résiduelles à l'échelle du fonds aura donc lieu dans un second temps. Elle prendra la forme de financement de projets à impact carbone positif, validés par le comité d'investissement d'Allianz Immovalor.

Allianz Immovalor s'assurera que la méthodologie retenue pour la compensation des émissions de GES résiduelles soit conforme à l'objet social de la SCI Allianz Immobilier Durable.

SOURCCE ET TRAITEMENT DES DONNEES

Les données nécessaires à la mesure de l'objectif d'investissement durable sont collectées par les équipes d'Allianz Immovalor à l'aide d'une Checklist standard, adaptée à la méthode CRREM. Les données collectées sont notamment les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des locataires, des parties communes, des fuites de fluides frigorigènes et des consommations d'eau, conformément aux recommandations du GHG Protocol.

Les données collectées sont stockées par Allianz Immovalor sur un répertoire sécurisée. Allianz Immovalor travaille actuellement à la constitution d'une base de données exhaustive permettant d'automatiser les analyses et les reportings, en internalisant l'outil CRREM.

Allianz Immovalor calcule pour chaque immeuble, la part de données estimées pour le calcul de son alignement à l'objectif d'investissement durable.

LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

Le calcul d'empreinte carbone d'un immeuble est réalisé avec l'outil CRREM, dont l'alimentation nécessite un volume important de données, lesquelles ne sont pas systématiquement disponibles. Dans ce cas, les données sont estimées sur la base de benchmarks ou d'extrapolations.

La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'implication des parties prenantes.

La classification en article 9 des investissements indirects est considérée sur un fondement déclaratif, vérifié par une due diligence poussée réalisée par Allianz Immovalor. Cette classification est appréciée au moment de l'investissement et revue annuellement.

DILIGENCE RAISONNABLE

L'évaluation de la performance ESG des actifs immobiliers a lieu systématiquement en phase d'acquisition et chaque année en phase de détention des immeubles. Cette évaluation fait donc partie intégrante du processus de Due Diligence dans le cadre de la procédure d'acquisition et d'investissement d'Allianz Immovalor.

Les analyses sont réalisées par les équipes d'investissement et d'asset managements, formées à l'exercice, sous la supervision de la Direction de la Stratégie et de la RSE, qui s'assure de la bonne application des méthodes.

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 les actifs dont la note obtenue est supérieure au seuil défini (démarche « Best in Class »), la société de gestion s'engage à minima à maintenir la note obtenue durant toute la période de détention.

Un contrôle de second niveau est opéré par la Direction Conformité & Contrôle Interne d'Allianz Immovalor.

POLITIQUE D'ENGAGEMENT

L'implication des parties prenantes est au cœur de la stratégie d'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (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.

Pour les fonds gérés par Allianz Immovalor, la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes est applicable à horizon 3 ans pour les fonds labellisés Investissement Socialement Responsables (ISR).

La SCI Allianz Immobilier Durable est concernée par la Politique d'Engagement vis-à-vis des Parties Prenantes disponibles sur le site internet d'Allianz Immovalor : https://www.immovalor.fr/documents/602/Politique_Engagement_vis_a_vis_des_parties_prenantes.pdf

REALISATION DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Le suivi de la réalisation de l'objectif d'investissement durable est réalisé au travers d'un indicateur de la part des actifs détenus par le fonds, alignés à une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C en exploitation à horizon 2050. Cette part est exprimée en % des actifs du fonds et en valeur.