

Rapport annuel extra-financier 2023

SCI Allianz Immobilier Durable

Réconcilier performance financière et extra financière

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



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





L'ADN

P. 6



**Une approche
opérationnelle**

P. 10



**Notre
savoir-faire**

P. 16

- Projet ILO
- Projet Rennes



**SCI Allianz
immobilier durable**

P. 34

- Stratégie et ADN du fonds
- Une politique d'investissement socialement responsable
- Allignement aux accords de Paris
- Projet Ivoire
- Reporting ISR



Glossaire

P. 48

Édito

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

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

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

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

Allianz Immovalor

Une approche pragmatique et opérationnelle des enjeux ESG immobiliers.

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

Le mot du Directeur Général

Depuis 2015, nous intégrons chez Allianz Immovalor les enjeux environnementaux dans nos politiques de gestion immobilière. Cette approche s'est traduite notamment par une politique volontariste de labellisation des actifs en portefeuille et par la régularisation des premières annexes environnementales avec nos principaux locataires. Devant l'ampleur des enjeux climatiques qui se présentent à nous, faisant porter un risque réel sur la valorisation des immeubles à terme, nous ne pouvions plus nous limiter à une approche par la labellisation. Il devenait indispensable d'être plus ambitieux et de nous doter d'une stratégie globale et intégrée, pour prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance sur la totalité de notre chaîne de valeur.

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

Notre organisation s'appuie donc aujourd'hui sur une méthodologie robuste d'évaluation de la performance ESG et des émissions de gaz à effet de serre des immeubles de bout en bout, saluée par l'obtention du label ISR préalablement au lancement de la SCI Allianz Immobilier Durable, et applicable à terme à l'ensemble de nos fonds sous gestion.

Le lancement de la SCI Allianz Immobilier Durable constitue le premier succès d'une démarche qui engage toute l'entreprise et ses parties prenantes et qui contribuera à la performance de nos fonds dans l'intérêt de long terme de nos clients.

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

Christian Cutaya
Directeur Général d'Allianz Immovalor



Un engagement de long terme

2015

Intégration des enjeux environnementaux

Intégration des enjeux environnementaux dans la politique de gestion

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

2018

Politique du premier mètre

Stratégie de réduction des consommations énergétique « dès le premier mètres² » géré par Allianz Immovalor.

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

2022-2023

Une démarche ESG globale créatrice de valeur extra financière

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

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

2023

Lancement SCI Allianz Immobilier Durable

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

Une équipe intégrée

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



Notre programme de formation ESG

Allianz Immovalor a identifié une équipe de référents opérationnels, couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, afin de garantir la prise en compte des enjeux liés à l'ESG de bout en bout.

Issue d'une démarche d'alignement collectif avec les directeurs des fonctions opérationnelles, dont l'expérience et la vision ont permis de s'assurer que notre ambition est bien déclinable sur le plan opérationnel, la stratégie ESG s'étend pleinement à chaque collaborateur dans son quotidien.

Afin de toucher l'ensemble des collaborateurs d'Allianz Immovalor, au-delà de l'équipe de référents ESG, nous avons conçu un programme de formation en trois temps :

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

Taux de collaborateurs formés aux enjeux ESG

au 31 décembre 2023

Changements climatiques:
causes et conséquences naturelles, politiques et économiques

92%

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

81%

Introduction à la finance durable

78%

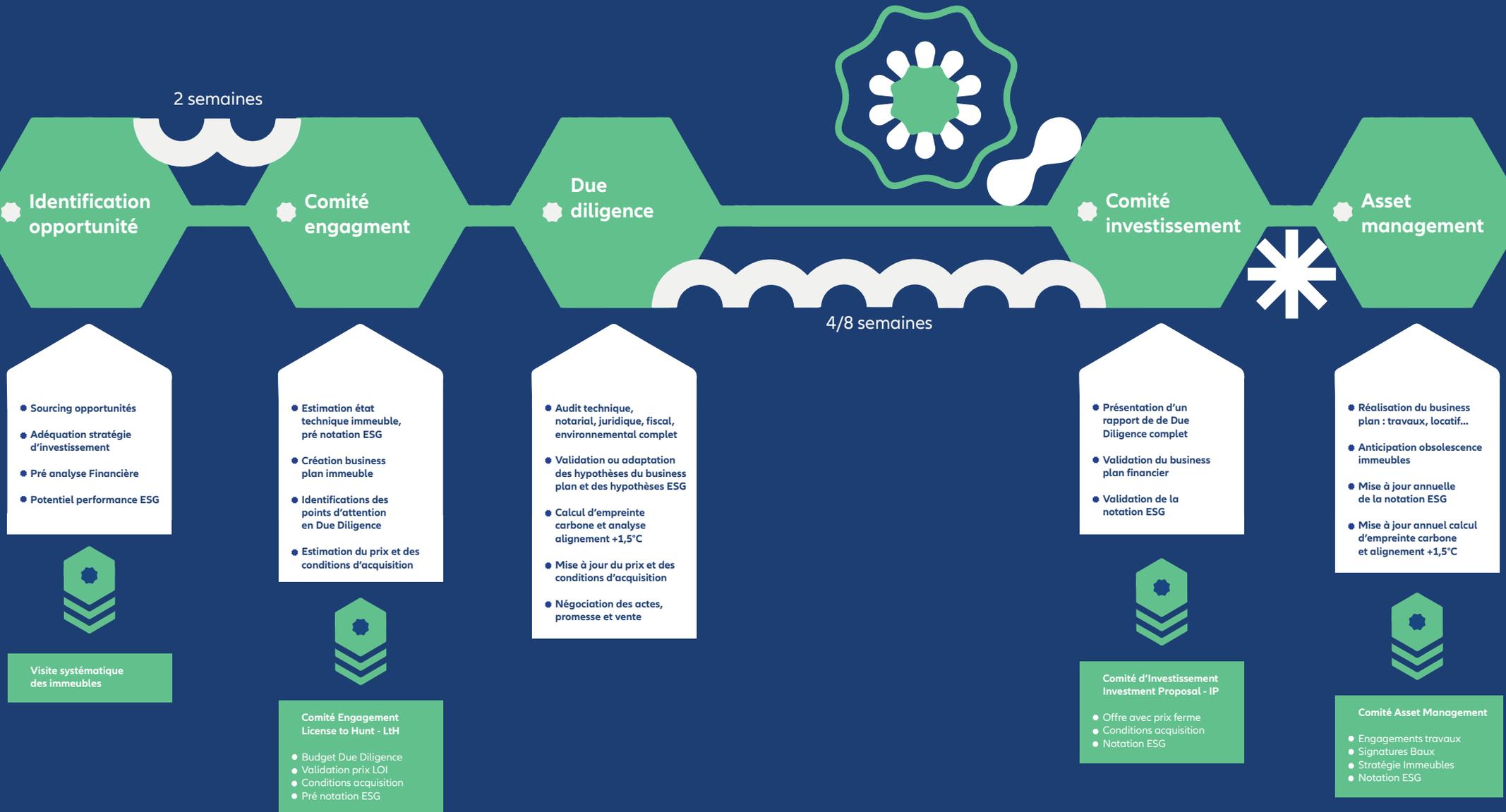
Introduction à la biodiversité:
Comprendre l'importance de la biodiversité

81%

Introduction aux certifications
environnementales des bâtiments

78%

Intégration des enjeux ESG à chaque étape





Notre savoir-faire

- Projet ILO
- Projet Rennes

Méthodologie d'évaluation de la performance ESG des immeubles

126 - 128 rue de Rennes,
75006 Paris

Une méthodologie d'évaluation de la performance ESG des immeubles, attestée par le label ISR.

La SCI Allianz Immobilier Durable est labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) depuis janvier 2023. Ce label soutenu par le gouvernement français atteste de la qualité de la méthodologie d'évaluation de la performance ESG des actifs et impose un reporting complet et transparent à destination de l'ensemble des parties prenantes.

La méthodologie développée par Allianz Immovalor et actuellement déployée sur la SCI Allianz Immobilier Durable permet d'évaluer la performance extra financière des actifs sur la base de 60 critères d'évaluation. Cette évaluation est réalisée à l'acquisition et annuellement en phase de détention.

L'analyse permet d'attribuer une note à chaque immeuble, et porte sur plusieurs thématiques environnementales, sociales et de gouvernance, dont notamment :

- le niveau de consommation énergétique
- les niveaux d'émission de gaz à effet de serre
- 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

Cette approche exhaustive de la performance ESG des immeubles permet à Allianz Immovalor de définir un plan d'action dédié à chaque immeuble, dans le but de maintenir ou d'améliorer la note de chaque actif selon la démarche dans laquelle il s'inscrit (best in class / best in progress).



ILO 28 rue de Bonnel
LYON

- Surface : 7 542 m²
- Année d'acquisition : 2022
- Stratégie ESG : Best In Progress
- Accords de Paris +1,5°C* : Aligné

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



Un projet de restructuration d'envergure de l'ancien siège d'Allianz

Au 28 rue Bonnel, à quelques encablures des quais où coule le Rhône, se dresse un immeuble vitré qui surplombe le quartier. Daté des années 70 il hébergea les équipes Lyonnaises d'Allianz depuis sa construction. Après le départ des équipes du groupe début 2023 la gestion de cet actif emblématique a été confié à Allianz Immovalor. C'est dans ce contexte qu'un programme de restructuration ambitieux a été imaginé, afin de redonner à cet immeuble caractéristique du paysage urbain lyonnais ses lettres de noblesses, en l'intégrant dans une démarche de développement durable.

Le travail de programmation réalisé conjointement avec la municipalité, les Architecte des Bâtiments de France et les Hospices Civiles de Lyon (propriétaire du foncier) ont permis de lancer les travaux qui devront durer 30 mois, pour une livraison prévue fin 2025.

A terme le projet ILO offrira à ses futurs utilisateurs des prestations de bureaux haut de gamme, au cœur du quartier de la Part Dieu et dans un environnement végétalisé et accessible par les transports en commun. ILO est un projet de régénération urbaine ambitieux mené par les équipes d'Allianz Immovalor. L'analyse ESG menée conformément à la méthodologie appliquée à la SCI Allianz Immobilier Durable permet de démontrer l'amélioration significative des performances extra-financières obtenue grâce à ce programme de restructuration et un alignement à la trajectoire +1.5°C des accords de Paris suite à la restructuration.

Évaluation ESG de l'immeuble :



Indicateur d'évaluation de l'immeuble en 2023

Émissions de GES	16.4 kgCO ₂ /m ² /an
Consommations énergétiques	419 kWhEP/m ²
Actif dont les déchets sont triés, valorisés ou recyclés	oui
Surface végétalisée de la parcelle	18%

Tout en relevant les défis environnementaux et sociaux, la restructuration de l'immeuble ILO vise à être un vecteur de création de valeur pour l'ensemble des parties prenantes.

Philippe Zamant
Asset Manager



Cet immeuble n'est pas détenu par la SCI Allianz Immobilier Durable



AUJOURD'HUI - TRAVAUX EN COURS

Allianz  Allianz
Immovator



PROJET

22 23

Eric Condemine



Directeur du développement chez PRD Office

**Sur l'immeuble,
ce n'est pas moins
de 90% des déchets
issus du curage qui
ont été valorisés !**

Comment un projet de restructuration peut-il s'inscrire dans une démarche d'amélioration de la qualité de vie pour les occupants ?

La restructuration constitue une amélioration intrinsèque du bâti, transformant un immeuble ayant déjà connu une première vie immobilière en une structure neuve conforme aux dernières normes professionnelles.

Plus spécifiquement, en intégrant des espaces de détente en plein air, comme c'est le cas dans ce projet. Nous visons à offrir aux occupants des lieux propices à la convivialité et au ressourcement, contribuant ainsi à une meilleure qualité de vie au travail. Ces aménagements extérieurs, pensés dans une optique de durabilité, favorisent la création de lieux de rencontre et d'échange, renforçant ainsi le tissu social au sein de l'immeuble.

Quels sont les enjeux environnementaux auxquels vous faites face dans ce type de projet ?

Dans les projets de restructuration lourde nous avons évidemment une approche qui prend en compte les enjeux environnementaux. Un programme de restructuration est par nature une solution aux défis écologiques puisqu'il permet d'éviter une opération de démolition - reconstruction coûteuse en ressources comme chacun le comprend.

Nous sommes convaincus que ces opérations de régénération urbaine auront tendance à se généraliser dans les années qui viennent du fait de leur impact positif à la fois sur la valeur du patrimoine immobilier et sur l'environnement.

Etes-vous fier de travailler sur ce projet ?

Ce projet est une vraie fierté pour PRD car il s'agit de restructurer un immeuble emblématique de la Part-Dieu. Les projets de restructuration présentent toujours des enjeux techniques excitants imposés par le bâti existant. Cette opération menée en partenariat avec Allianz Immovalor démontre notre capacité à intervenir sur des projets complexes au cahier des charges contraignant, nous permettant de développer de nouvelles approches.

Quels défis avez-vous rencontré lors de la première phase des travaux ?

La restructuration de l'immeuble ILO, rue de Bonnel à Lyon, vise à remettre à neuf à la fois sur le plan technique que sur le plan architectural, l'ancien siège d'Allianz à Lyon. La première phase des travaux a été une étape importante de notre projet de restructuration. Nous avons dû relever divers défis, notamment en ce qui concerne le curage initial de l'immeuble.

L'un des principaux enjeux résidait dans la gestion efficace des déchets résultant du processus de curage. Nous avons mis en place des procédures rigoureuses de tri et de recyclage pour minimiser notre impact environnemental. Sur l'immeuble, ce n'est pas moins de 90% des déchets issus du curage qui ont été valorisés !



« Réconcilier performance financière et extra financière »

126-128 rue de Rennes
75006 Paris

Allianz  Allianz
Immovator

RENNES

126-128 rue de Rennes
PARIS

- Surface : 2 800 m² de bureaux
- 25 places de parking
- Année d'acquisition : 2020
- Stratégie ESG : Best In Progress
- Accords de Paris +1,5°C* : **Aligné**

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



Évaluation ESG de l'immeuble :



Indicateur d'évaluation de l'immeuble en 2023

Émissions de GES	17,99 kgCO ₂ /m ² /an
Consommations énergétiques	458 kWhEP/m ² /an
Actif dont les déchets sont triés, valorisés ou recyclés	oui
Surface végétalisée de la parcelle	19%

«La restructuration d'un ensemble immobilier au coeur de Paris»

Direction Rive Gauche à Paris, dans le 6^{ème} arrondissement en plein cœur du quartier de Saint-Germain des Prés. Au croisement de la rue de Rennes et la rue Vaugirard se dresse un immeuble haussmannien, dont les façades parisiennes se targuent de grandes fenêtres laissant passer la lumière du jour dans les pièces disposées à accueillir des bureaux.

Acquis en fin d'année 2020 par Allianz Immovalor, l'immeuble du projet Rennes a vu les contours du montage de l'opération se dessiner après le départ de ses locataires. Les travaux ont débuté sur cette surface de 2 700m² de bureaux, laissant place à une rénovation intérieure complète comprenant notamment la remise à neuf de l'intégralité des installations techniques.

Le projet ? Proposer un immeuble de bureaux restructuré, correspondant aux meilleurs standards de confort utilisateur et de performance énergétique au cœur d'un quartier particulièrement recherché à Paris.

Création de terrasses et d'un roof top ainsi que d'un atrium en double hauteur baigné par la lumière du jour. Les maîtres mots du projet sont modernisation et durabilité. A la clé, des espaces de travail lumineux, spacieux et ouverts, mais aussi des espaces communs favorisant les échanges et la convivialité.

Face aux enjeux ESG, la restructuration de l'immeuble situé rue de Rennes et rue de Vaugirard vise à être un catalyseur de changement positif, offrant des bénéfices durables à tous.

Alexandre Lambadarios
Asset Manager



Cet immeuble n'est pas détenu par la SCI Allianz Immobilier Durable



AUJOUR'HUI - TRAVAUX EN COURS



PROJET

Mathieu Bouzanquet



Directeur Commercial chez Bouygues Bâtiment IDF - Rénovation Privée

En tant que promoteur, nous accordons une attention particulière à la manière dont nos chantiers peuvent minimiser leur impact sur le changement climatique.

Bouygues Bâtiment IDF - Rénovation Privée offre un accompagnement global et sur-mesure sur des projets de rénovation en immobilier d'entreprise, hôtellerie, commerce et résidentiel privé.

Pouvez-vous nous donner un aperçu général du projet de la rue de Rennes et de la rue de Vaugirard ?

Actuellement, nous nous attelons à la rénovation de l'ensemble immobilier situé dans les rues de Rennes et de Vaugirard, dans le VI^e arrondissement de Paris. Nous sommes particulièrement enthousiastes quant à notre collaboration avec Allianz Immovalor.

L'objectif principal de cette entreprise conjointe est de moderniser cet espace afin de le rendre contemporain et durable, en adéquation avec les besoins des futurs occupants. Lorsque les travaux seront achevés, l'immeuble offrira des espaces de travail lumineux, spacieux et ouverts, ainsi que des espaces communs favorisant les échanges et la convivialité.

Comment le projet vise-t-il à améliorer la qualité de vie des occupants ?

Dans notre approche, nous mettons particulièrement l'accent sur l'amélioration de la qualité de vie des occupants de l'immeuble, à savoir les futurs salariés du locataire. Nous travaillons activement à la création d'espaces verts accessibles, à la promotion de la mobilité douce, et à l'intégration de services visant à favoriser le bien-être.

À titre d'illustration, l'aménagement d'un atrium sous verrière offrira aux futurs occupants une véritable agora, lieu d'échange favorisant l'émergence d'innovation par l'émulsion de différentes idées.

Comment votre projet contribue-t-il à atténuer les risques liés au changement climatique ?

Dans tous les projets que nous entreprenons, nous intégrons systématiquement les enjeux liés au réchauffement climatique. Cette collaboration avec Allianz Immovalor ne fait pas exception. En tant que promoteur, nous accordons une attention particulière à la manière dont nos chantiers peuvent minimiser leur impact sur le changement climatique.

Ce projet illustre notre engagement et notre capacité à œuvrer sur des projets à forte valeur environnementale. La certification HQE excellent, que nous ciblons, témoigne de notre capacité à répondre à des critères environnementaux exigeants. Au-delà de l'aspect labellisation nous mettons aussi en place d'autres initiatives, c'est par exemple une grande partie du faux plancher qui est réutilisé, cela limite mécaniquement la production de déchets de chantier.

Ce projet est-il une fierté pour vous ?

Toutes les équipes de Bouygues Construction sont honorées de participer à ce projet d'envergure. Premièrement, nous avons le privilège de contribuer à la rénovation d'un ensemble immobilier exceptionnel au cœur de la capitale. Deuxièmement, le programme de restructuration que nous mettons en œuvre représente une opportunité exceptionnelle de mettre en avant notre expertise dans des domaines techniques, environnementaux et sociaux. Nous sommes convaincus que ce projet constitue une référence, conjuguant innovation, durabilité et qualité de vie, tout en respectant les impératifs ESG de notre secteur.



SCI Allianz immobilier durable

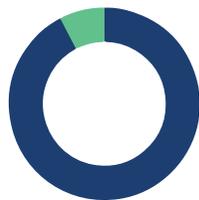
- Stratégie et ADN du fonds
- Une politique d'investissement socialement responsable
- Alignement aux accords de Paris
- Projet Ivoire
- Reporting ISR

Stratégie d'investissement durable

SCI Allianz Immobilier Durable



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



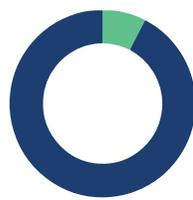
Taux d'occupation financier



Composition de l'actif de la SCI



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



92% Bureaux
8% Habitations

95,66% Locaux occupés quittancés
4,34% Locaux vacants en recherche de locataires

58% Trésorie
42% Immeubles détenus en direct

92% Province
8% Région parisienne (hors province)

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

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

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

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

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

Suivi des objectifs de la SCI Allianz Immobilier Durable

Taux de couverture 92%



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

Florian Dussert
Directeur Stratégie & RSE



Données clés

au 31 décembre 2023

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

*Objectif de rendement théorique non garanti



Alignement aux accords de Paris

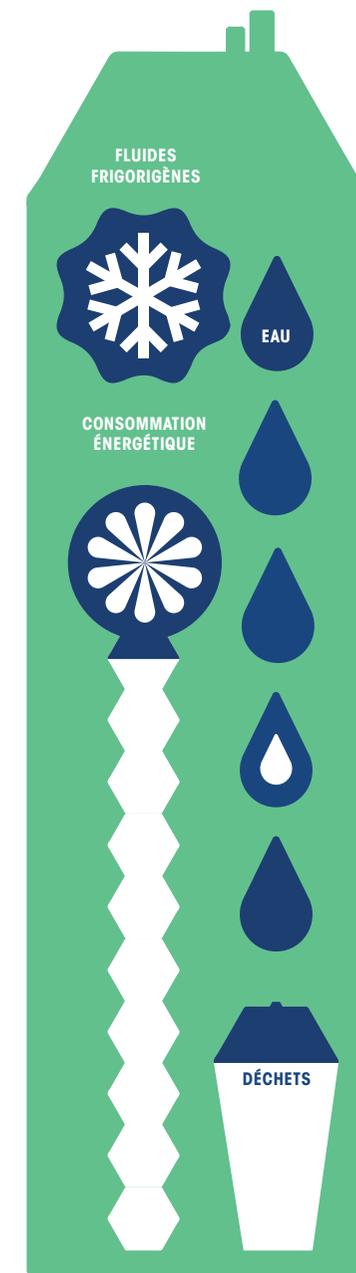
La méthodologie carbone adoptée par Allianz Immovalor porte sur les scopes 1, 2 et 3 énergies, en intégrant les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des locataires, des parties communes, des fuites de fluides frigorigènes et des consommations d'eau, conformément aux recommandations du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

Elle se structure en 4 étapes principales :

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

Pour effectuer ses analyses carbone, Allianz Immovalor se projette à 2050 et utilise l'outil développé par le consortium européen CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Il s'agit d'un outil standard, aligné avec les recommandations du GHG Protocol, qui permet de comparer l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille en exploitation avec des trajectoires à +1,5°C ou +2°C propres à chaque pays et chaque classe d'actif. Cette méthodologie est appliquée à chaque actif préalablement à son acquisition, puis annuellement en phase de détention. Elle permet ainsi de suivre le niveau d'émissions de GES dues à l'exploitation de chaque actif et de s'assurer que celui-ci s'intègre bien dans une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C. Les résultats sont ensuite agrégés à l'échelle de la SCI Allianz Immobilier Durable.

Objectif zéro émission nette après compensation. La SCI Allianz Immobilier Durable envisage de mettre en 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.



Une mesure complète de
l'empreinte carbone
des immeubles

IVOIRE

43 rue Pré-Gaudy
LYON GERLAND

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

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



Évaluation ESG de l'immeuble :



Indicateur d'évaluation de l'immeuble en 2023

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

Situé 43 rue Pré-Gaudy dans le quartier tertiaire de Gerland, l'immeuble Ivoire est un très bon exemple de mise en avant du confort utilisateur, grâce notamment à ses plus de 1 000 m² d'espaces extérieurs paysagers.

L'immeuble Ivoire a été acquis dans le cadre de la constitution du portefeuille de la SCI Allianz Immobilier Durable. Bien qu'il soit déjà très performant au plan ESG, avec une note de 44.8/100 à l'acquisition, Ivoire fait l'objet d'un plan d'amélioration de ses performances extra financières défini durant la due diligence d'investissement. Ce plan vise à améliorer la notation ESG de l'immeuble de 17.9 points, en travaillant notamment sur la mise à niveau du système de gestion technique du bâtiment (GTB), permettant de piloter finement les différentes consommations de l'immeuble (électricité, eau, climatisation, etc.), mais aussi en créant une relation de long terme vertueuse avec le locataire en place, dans le but d'améliorer les conditions d'exploitation de l'immeuble, tout en réduisant son impact sur l'environnement.

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

Un plan d'action pour atteindre une notation ESG Best In Class



Le label ISR garant de la qualité de la démarche



Pourquoi le label ISR ?

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

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

Depuis le 23 octobre 2020, les fonds d'investissement immobiliers sont éligibles au label ISR puisque les critères d'attribution du label ont été déclinés à la classe d'actif.

En plus de suivre l'atteinte des trois objectifs fondamentaux à l'échelle de la SCI Allianz Immobilier Durable, Allianz Immovalor a développé une grille d'évaluation de la performance ESG globale des actifs immobiliers, conformément aux exigences du label ISR immobilier.

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

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'atteindre une note minimale de 55/100 sous 3 ans, grâce à un plan d'actions dédié.

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

10 indicateurs d'évaluation des immeubles

environnement

-36 % par rapport au benchmark

Taux de couverture: 92%
Performance énergétique
Consommations d'énergies moyennes sur l'année en KWhep/m²

0 215 338
Fonds Benchmark CID bureaux France

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

-57 % par rapport au benchmark

Taux de couverture: 92%
Emissions de GES
Emissions moyennes sur l'année en kgCO₂e/m²

0 9,09 19,5
Fonds Benchmark CID bureaux France

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

Taux de couverture: 92%
Végétalisation de la parcelle
Quote part de la surface de la parcelle végétalisée en %

0% 20% 32%
Benchmark interne Fonds

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

-55 % par rapport au benchmark

Taux de couverture: 92%
Consommations d'eau
Consommations d'eau moyennes sur l'année en m³/m²

0 0,18 0,40
Fonds Benchmark CID bureaux France

Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne arithmétique des consommations d'eau en m³/m², comprenant les parties communes et les parties privées.

social

Taux de couverture: 92%
Espaces de bureaux en premier jour
Quote part de la surface de bureaux située à moins de 6m d'une source de lumière en premier jour en %

0% 73%
Benchmark interne Fonds

Méthode de calcul de l'indicateur : ratio entre la surface utile nette à moins de 6m d'une fenêtre et la surface utile nette totale

Taux de couverture: 92%
Services aux utilisateurs
Part d'actifs disposant de 3 familles de services avec 15 infrastructures à moins de 10 minutes (% d'actifs)

0% 57% 100%
Benchmark interne Fonds

Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne de la valeur des immeubles disposant de 15 infrastructures dans les 3 familles d'actif (bureaux, commerces et actifs)

Taux de couverture: 92%
Proximité aux transports en commun
Part d'actif disposant d'une bonne offre de transport en commun

0% 57% 100%
Fonds & benchmark interne

Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne de la valeur des immeubles disposant de plusieurs moyens de transports à moins de 500m.

gouvernance

Taux de couverture: 92%
Intégration de clauses ESG dans les contrats
Part de contrat comprenant des clauses ESG

0% 69%
Fonds Benchmark interne

Méthode de calcul de l'indicateur : part de contrat avec des prestations comprenant des clauses ESG (par exemple : clause d'insertion, recours à la main d'œuvre locale, réduction des émissions de CO₂, etc.)

Taux de couverture: 92%
Satisfaction des locataires
Mise en place d'une enquête de satisfaction des locataires

0%
Fonds & benchmark interne

Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne de la valeur des immeubles ayant fait l'objet d'une enquête de satisfaction des utilisateurs

Taux de couverture: 92%
Alignement aux accords de Paris
Part des actifs risquant de perdre leur alignement aux accords de Paris à moins de 5 ans

0% 100%
Benchmark interne Fonds

Méthode de calcul de l'indicateur : moyenne arithmétique de la valeur des immeubles dont l'année de perte d'alignement aux accords de Paris est à moins de 5 ans.

Reporting

Dans le cadre de sa catégorisation article 9 du règlement européen SFDR, la SCI Allianz Immobilier Durable reporte sur les indicateurs mesurant les principales incidences négatives (PAIs).

L'ensemble de PAIs obligatoires sont pris en compte et quatre des cinq PAIs facultatifs sont pris en compte.

Éléments de mesure

PAIs obligatoires

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	0%	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

PAIs facultatifs

Émissions de GES	9,09 kgCO₂/m²	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers*
Intensité de consommation d'énergie	215 kWhEP/m²	Consommation d'énergie moyenne des actifs immobilier détenus
Production de déchets d'exploitation	0%	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets
Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Non reporté	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes
Artificialisation des sols	68%	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs

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

La SCI Allianz Immobilier Durable ne dispose que d'un seul immeuble ayant fait l'objet d'une évaluation ESG en 2023.

Aussi, la présentation de l'évaluation ESG de l'immeuble Ivoire ci dessous permet de répondre à l'exigence du label ISR consistant à présenter l'évaluation ESG des 5 meilleurs immeubles, des 5 moins bons et des 5 plus importants en valeur.



IVOIRE

43 rue Pré-Gaudy
LYON GERLAND

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

Évaluation ESG de l'immeuble :



Indicateur d'évaluation de l'immeuble en 2023

Émissions de GES	9,09 kgCO₂/m²/an
Consommations énergétiques	215 kWhEP/m²
Actif dont les déchets sont triés, valorisés ou recyclés	oui
Surface végétalisée de la parcelle	32%

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

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

Engagement vis à vis des parties prenantes

Engagement des prestataires externes

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

Tous prestataires avec un contrat supérieur à 50 000 € HT

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

Pilotes Contrats Externes (PCE)

Allianz Immovalor s'impose de régulariser l'annexe ESG, la charte chantier propre ainsi que l'intégration de clause ESG dans le contrat avec 100% des PCE

Prestataires techniques importants

Allianz Immovalor s'impose de régulariser l'annexe ESG et la charte chantier propre avec 100% des prestataires ciblés

Autres prestataires techniques

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

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

Engagement des locataires

Dans le cadre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, Allianz Immovalor s'engage à horizon 2026, auprès de ses locataires. Un premier niveau d'engagement concerne l'ensemble des locataires, un second niveau concerne les locataires faisant l'objet d'un bail tertiaire de plus de 1 000 m². On parle d'engagements envers l'annexe ESG, la charte chantier à faible impact environnemental, l'annexe environnementale et la tenue de comités verts

Tous les baux tertiaires

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

Baux tertiaires de plus de 1 000 m²

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

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

Glossaire

GES

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

CVC

Chauffage, Ventilation, Climatisation

IRVE

Installations de Recharge pour Véhicules Électriques

RSE

Responsabilité Sociétale des Entreprises

CODIR

Comité de direction

ESG

Environnement, Social, et Gouvernance

BEST IN CLASS

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

BEST IN

PROGRESS

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

ISR

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

SCI

Société Civile Immobilière

VEFA

Vente en État Futur d'Achèvement

OCDE

Organisation de Coopération et de Développement Économiques

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

Risque de perte en capital :

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

Risque de gestion discrétionnaire :

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

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

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'union européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci 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 engagement ESG du fonds sont disponibles sur le site internet d'Allianz Immovalor <https://www.immovalor.fr/>.

Pour plus de renseignement, veuillez contacter votre conseiller Allianz.

Achévé d'imprimer en 2024
sur un papier certifié **PEFC**
(Keyacolor et Munken
Offset) sous les presses de
l'imprimerie Azur Partner,
texte composé en Allianz Néo
et ITC Avant Garde Gothic Std.
Composition graphique: Claire
MEINHARD pour Bien Joué

Pour de plus amples renseignements, votre conseiller est à votre disposition.



Allianz Vie

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

www.allianz.fr

Allianz Immovalor

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

www.immovalor.fr

Document à caractère publicitaire, ne pas jeter sur la voie publique.

