

Annexe V

Modèle d'information périodique pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : Allianz Immobilier Durable

Identifiant de l'entité juridique : 905 119 988 R.C.S. Nanterre

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il **un objectif d'investissement durable** ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification défini dans le règlement (UE) 2020/852 établissant une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie

Oui

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 64%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables du point de vue de l'environnement selon la taxonomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 0%

Non

Il a promu les caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durables, il présentait une proportion de _% d'investissement durables

ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considéré comme durable sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissement durables



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

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

L'objectif d'investissement durable de ce produit a été atteint pour l'année 2024, c'est-à-dire que les émissions de GES moyenne du portefeuille immobilier sont inférieures à la cible d'émissions de GES tel que calculé par la méthodologie du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) pour l'année 2024.

o Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Sur la base des données arrêté au 31/12/2024, les émissions de GES moyenne du portefeuille en exploitation est de 7.8 kgCO₂/m² sur l'année 2024. Cette moyenne est calculée sur 97% du portefeuille immobilier en valeur (soit 64% du portefeuille en incluant les liquidités).

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 19.2 kgCO₂/m².

o ... et par rapport aux périodes précédentes ?

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Intensité carbone de la SCI Allianz Immobilier Durable	9.5 kgCO ₂ /m ² /an	9.1 kgCO ₂ /m ² /an	7.8 kgCO ₂ /m ² /an
Trajectoire CRREM	23.5 kgCO ₂ /m ² /an	21.8 kgCO ₂ /m ² /an	19.2 kgCO ₂ /m ² /an

o Dans quelle mesure les investissements durables n'ont pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

En complément de la poursuite de l'objectif d'investissement durable décrit 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.

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 consommations énergétiques, les niveaux d'émissions 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 aux 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...

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, à la lutte contre la corruption et les actes de corruptions

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Tous les indicateurs obligatoires des PAI (Principal Adverse Impact – Principales Incidences Négatives) tels que listés au tableau 1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2022/1288 (RTS SFDR) sont pris en considération :

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité	Valeur	Eléments de mesure
Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	Part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustible fossiles.
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100%	Part d'investissements 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 reporte 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 du règlement délégué (UE) 2022/1288 (RTS SFDR) :

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité	Valeur	Eléments de mesure
Emissions de GES	7.78 kgCO2/m ²	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers ¹
Intensité de consommation d'énergie	196 kWhEP/m ²	Consommation d'énergie moyenne des actifs immobiliers 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
Artificialisation des sols	63%	Part des surfaces non végétales (surface des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la

¹ Calculé sur les scopes 1,2 et 3 conformément à la note méthodologique sur le calcul d'empreinte carbone

surface totale des parcelles de tous les actifs

- Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

La SCI Allianz Immobilier Durable investit dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une conformité avec les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.

La SCI Allianz Immobilier Durable respecte l'ensemble des règlements et principes applicables en matière de droits de l'Homme.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCI Allianz Immobilier Durable a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité à travers l'évaluation ESG des actifs qui est réalisée systématiquement à l'acquisition et mise à jour tous les ans.

	2022	2023	2024
Note ESG moyenne de la SCI Allianz Immobilier Durable	44.8 / 100	55.0 / 100	54.2 / 100



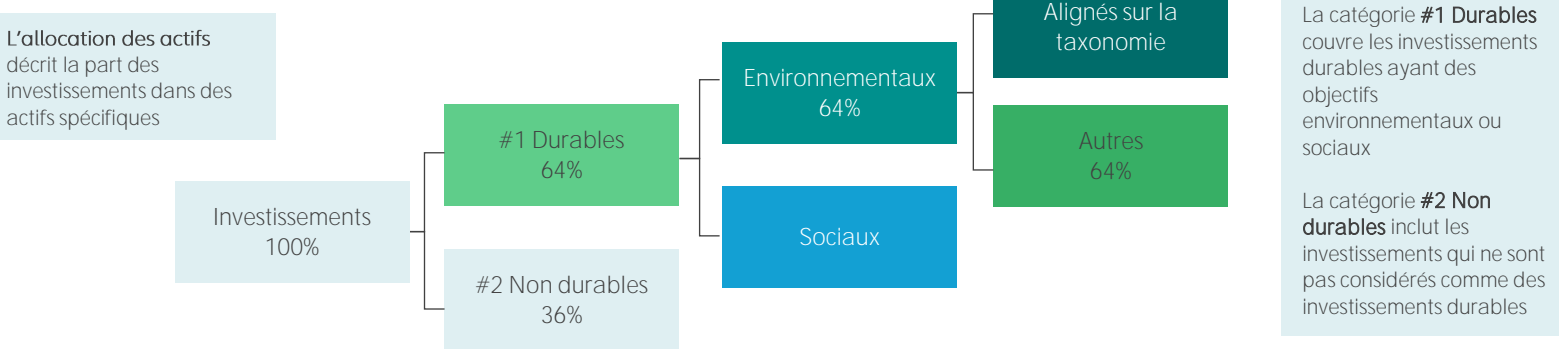
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Durant l'année 2024, la SCI Allianz Immobilier Durable a acquis l'actif Skyhome situé à Nantes. Cet actif de 4 650m² présente d'excellentes caractéristiques extra financière avec une consommation énergétique de 185 kWhEP/m²/an et une empreinte carbone de 7.96 kgCO₂/m²/an.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- o Quelle était l'allocation des actifs ?



La SCI Allianz Immobilier Durable a pour cible d'investir 90% de son actif dans des actifs immobiliers considérés comme des investissements durables, les 10% restant étant constitués de liquidités.

La situation des marchés immobiliers et la collecte n'ont pas permis à la SCI Allianz Immobilier Durable d'investir la totalité de ses liquidités dans des actifs immobiliers. A cet effet, la part d'investissements durables n'est que de 64% au 31/12/2024. Les 36% d'investissements non durables sont principalement constitués de liquidités. De nouveaux investissements réalisés et prévus en 2025 permettront de rapprocher la part d'investissement durable de la cible de 90%.

- o Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Au cours de l'année 2024, un investissement a été réalisé dans l'immeuble Skyhome à Nantes.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

- o Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxonomie de l'UE² ?

Oui

dans le gaz fossile dans l'énergie nucléaire

Non

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères relatifs au **gaz fossile** comprennent la limitation des émissions et le passage à une énergie entièrement renouvelable ou à des combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sécurité et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore d'alternatives à faible émission de carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances.

² Les activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à l'un des objectifs de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

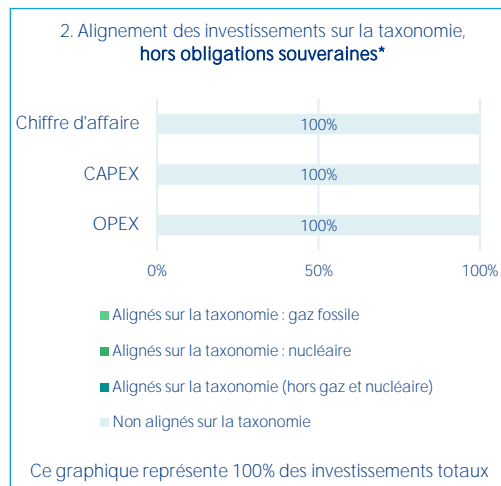
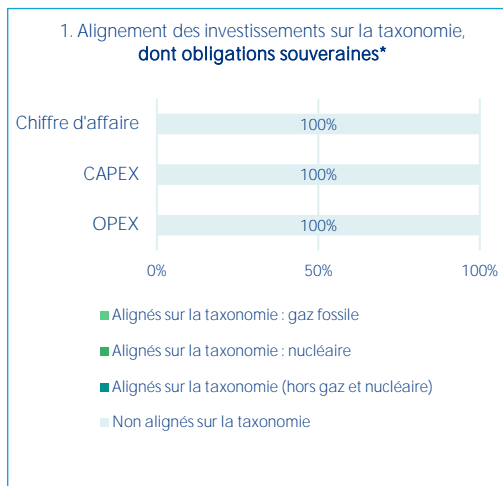
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi

- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple.

- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement taxonomique des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement taxonomique par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique montre l'alignement taxonomique uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCI Allianz Immobilier Durable investit dans des actifs immobiliers, à ce titre elle n'investit pas dans des activités transitoires ou habilitantes.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

La SCI Allianz Immobilier Durable a été classée « article 9 » au sens du règlement SFDR lors de son lancement commercial en mai 2023. A titre d'information, lors de son lancement commercial, la SCI Allianz Immobilier Durable n'avait réalisé aucun investissement aligné sur la taxonomie de l'UE.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Au 31/12/2024, la SCI Allianz Immobilier Durable avait investi 64% de son actif dans des investissements durables. Parmi ces investissements, aucun n'était aligné à la taxonomie de l'UE. Cependant, Allianz Immovalor applique systématiquement son analyse ESG lors des acquisitions de nouveaux actifs. Cette analyse est actualisée chaque année.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Au 31/12/2024, 0% des investissements durables réalisés par la SCI Allianz Immobilier Durable l'étaient sur le plan social.

L'analyse ESG réalisée par Allianz Immovalor prend en compte des enjeux sociaux sur les 60 critères qui composent la grille d'analyse ESG, 20 portent sur les enjeux sociaux et pèsent pour 33% de la note finale.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les actifs inclus dans la catégorie « #2 Non durables » ne sont pas des investissements réalisés par le fonds mais des liquidités, dont une part minimale réglementaire de 5%.

La part de liquidité peut évoluer à la hausse en fonction de facteurs indépendants à la société de gestion.

Sur l'année 2024, le marché immobilier n'a pas permis à la SCI Allianz Immobilier Durable d'investir l'ensemble de ses liquidités, cependant l'acquisition de l'immeuble Skyhome a permis à la SCI d'approcher la cible de 90% d'investissement durable.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

La SCI Allianz Immobilier Durable a pour objectif de mesurer, éviter et réduire les émissions de GES, afin d'aligner le portefeuille en exploitation sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050.

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 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 +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 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 de chaque actif en exploitation 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.

Chaque immeuble en exploitation, lors de son évaluation ESG doit être aligné sur une trajectoire de limitation du réchauffement climatique mondial à +1.5°C à horizon 2050 ou faire l'objet d'un plan d'action permettant un alignement.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

L'indice de référence durable utilisé par la SCI Allianz Immobilier Durable est 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.

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

Sur la base des données arrêtées au 31/12/2024, les émissions de GES moyenne du portefeuille en exploitation est de 7.8 kgCO₂/m² sur l'année 2024. Cette moyenne est calculée sur 97% du portefeuille immobilier en valeur.

Selon la modélisation CRREM, en 2023, le niveau d'émission de GES compatible avec un réchauffement climatique de +1.5°C tel que défini par les accords de Paris est de 19.2 kgCO₂/m².

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

L'indice de référence ne s'appuie pas sur un indice de marché large.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

L'indice de référence est par construction aligné à l'objectif d'investissement durable. Dans la mesure où la SCI Allianz Immobilier Durable atteint son objectif d'investissement durable, elle surperforme la performance de son indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Dans la mesure où la SCI Allianz Immobilier Durable atteint son objectif d'investissement durable, elle surperforme la performance de son indice de référence.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

L'indice de référence ne s'appuie pas sur un indice de marché large.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.