

Immobilier



Edition 2021

# Code de transparence ISR Immobilier pour la SCPI EDISSIMMO

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

## Sommaire :

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Fonds concerné par ce code de transparence .....                 | 2  |
| 2. | Données générales sur la société de gestion.....                 | 3  |
| 3. | Données générales de la SCPI EDISSIMMO.....                      | 10 |
| 4. | Processus de gestion.....  | 13 |
| 5. | Contrôles ESG .....  | 15 |
| 6. | Mesures d'impact et reporting ESG sur la poche immobilière ..... | 16 |

## 1. Fonds concerné par ce code de transparence

Ce code s'applique à la SCPI EDISSIMMO dont les principales caractéristiques sont présentées ci-dessous :

| Nom de la SCPI                              | EDISSIMMO   |
|---|---|
| Stratégie dominante                         | Poche immobilière :<br><input type="checkbox"/> Best-in-class<br><input checked="" type="checkbox"/> Best-in-progress   |
| Classe d'actifs principale                  | Poche immobilière :<br><input checked="" type="checkbox"/> Bureaux<br><input type="checkbox"/> Commerce<br><input type="checkbox"/> Logement<br><input type="checkbox"/> Logistique<br><input type="checkbox"/> Santé<br><input type="checkbox"/> Education<br><input type="checkbox"/> Autre |
| Zone géographique                           | <input checked="" type="checkbox"/> France<br><input checked="" type="checkbox"/> Europe<br><input checked="" type="checkbox"/> International   |
| Labels                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Label ISR<br><input type="checkbox"/> Label Greenfin<br><input type="checkbox"/> Autres (précisez)  |
| Liens vers les documents relatifs à la SCPI | <a href="https://www.amundi-immobilier.com/Local-Content/Producersheet/SCPI/EDISSIMMO">https://www.amundi-immobilier.com/Local-Content/Producersheet/SCPI/EDISSIMMO</a>   |



## 2. Données générales sur la société de gestion

### 2.1. Nom de la société de gestion en charge de la SCPI auquel s'applique ce Code

**Amundi Immobilier**, filiale dédiée dans la gestion d'actifs immobiliers d'Amundi (N°1 de l'asset management en Europe et dans le top 10 mondial), est spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers axés sur le marché européen. Amundi immobilier met en œuvre une politique d'Investissement Responsable qui reprend chacun des trois grands piliers que sont l'Environnement, le Social et la Gouvernance.

**Siège social** : 90, boulevard Pasteur - 75015 Paris - France

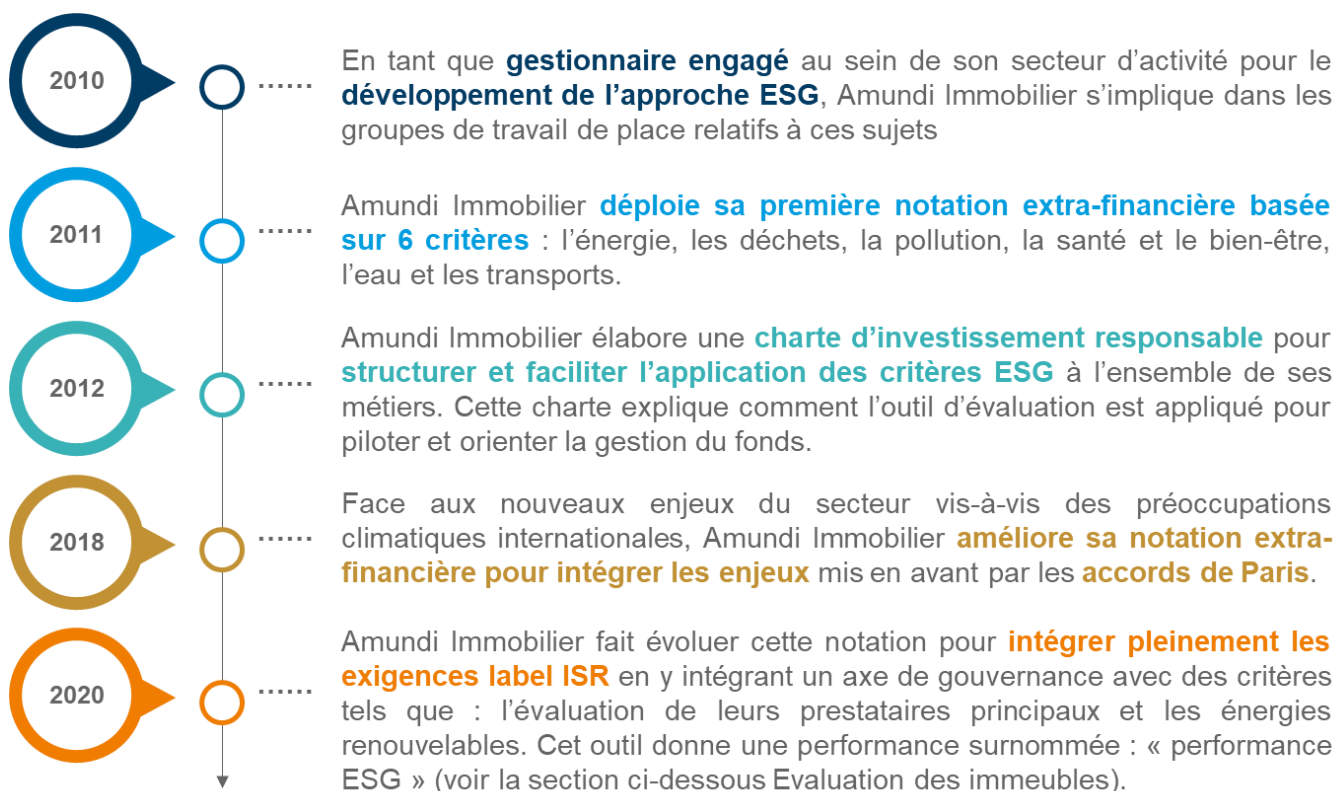
**Adresse postale** : 90, boulevard Pasteur - CS 21 564 - 75730 Paris Cedex 15 - France

**Tél.** : +33 (0)1 76 33 30 30 - amundi.com

Société de Gestion de Portefeuille **agrée par l'AMF** (Autorité des Marchés Financiers) n°GP 04000036.

### 2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

#### 2.2.1 Historique



Pour plus d'informations : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

## 2.2.2 Principes ISR

### 2.2.2.1 Evaluation des immeubles

Chaque actif fait, dès son acquisition, l'objet d'une évaluation ESG selon la méthodologie élaborée en 2011 et actualisée en 2020, afin d'estimer ses performances environnementales, sociales et de gouvernance.

Amundi Immobilier a décliné la politique d'Investissement Responsable d'Amundi Group afin de la rendre compatible avec la gestion d'actifs réels (immobiliers). Sur l'ensemble de ses actifs immobiliers détenus en direct ou via des participations contrôlées, Amundi Immobilier procède à une analyse qui porte sur les trois thématiques suivantes :

- Le volet **Environnemental** est la pierre angulaire du Développement Durable dans le domaine de l'investissement immobilier et de la gestion d'un parc immobilier. Il intègre la mesure des critères de durabilité sur les actifs existants et leur mode d'occupation, mais également les conséquences produites par les travaux de construction ou de rénovation ou encore la contribution dynamique des gestionnaires immobiliers.
- Le volet **Social** est également très présent dans l'analyse, que ce soit dans les modalités d'utilisation des actifs immobiliers par leurs locataires ou dans la disponibilité de certains équipements et dispositifs au sein des locaux.
- Enfin, un volet **Gouvernance** est intégré avec le suivi et la réalisation de différentes études et le suivi de l'engagement que nous requerrons de la part des divers prestataires mandatés par la SCPI.

L'agrégation de ces trois volets d'analyse nous conduit à établir ce que l'on va appeler la performance « ESG » des immeubles. Celle-ci est basée sur 47 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance en ce compris l'évaluation du property manager<sup>1</sup>, la performance énergétique & carbone, la mise en place d'énergies renouvelables et l'évaluation de l'exposition face au changement climatique. Cette évaluation sera déterminante dans le processus d'allocation et de gestion de la SCPI.

### 2.2.2.2 Principes directeurs de l'évaluation des immeubles

L'application du process d'Investissement Responsable se décline tout au long du cycle de vie des immeubles :

- **À l'acquisition** : si le « score ESG » est inférieur à la note seuil (cf. partie 4.1 du code de transparence) de la SCPI, l'acquisition de l'actif doit se traduire par la mise en place d'un plan d'action à 3 ans pour ramener la performance ESG de ce dernier à la note seuil.
- **En phase de gestion courante** : révision du score ESG a minima tous les 3 ans, et chaque fois que jugé nécessaire par les équipes ESG pour témoigner d'évolutions des performances ESG de l'actif.

Poursuivant un objectif d'amélioration continue, Amundi Immobilier identifie les actifs bénéficiant des notes les plus faibles pour privilégier le déploiement de mesures d'améliorations de leurs performances.

---

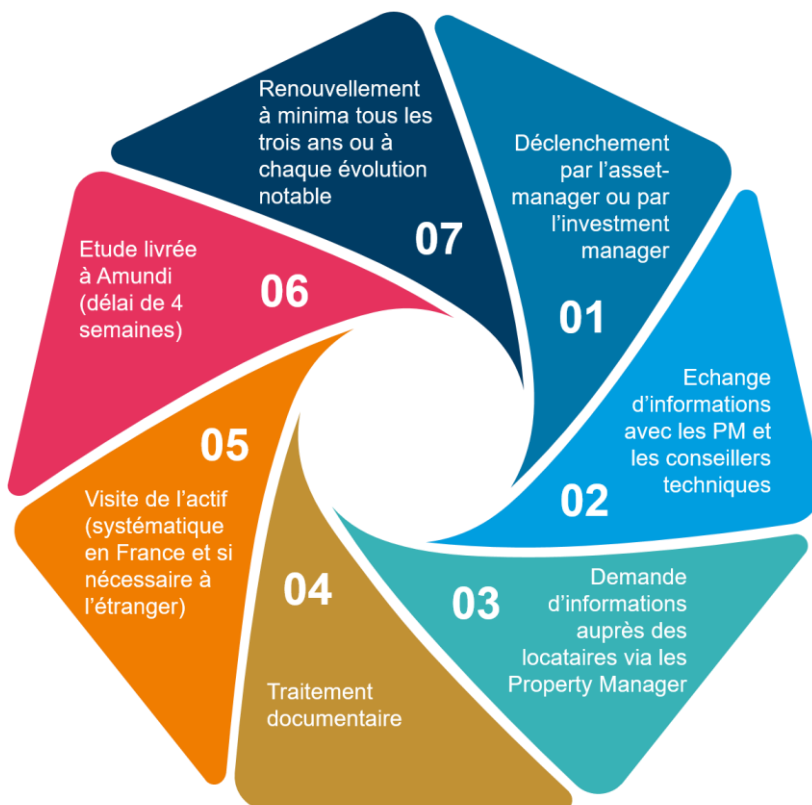
<sup>1</sup> Le Property Manager ou PM assure la gestion locative et technique ainsi que le suivi administratif et juridique de biens immobiliers dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire. Il a en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée.

## 2.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisée sa démarche d'investisseur responsable?

Dans la continuité de sa politique de gestion responsable, Amundi Immobilier a fait évoluer en 2020 son approche ESG pour intégrer 5 nouveaux critères dans son outil d'évaluation :

- L'évaluation du property manager identifié comme l'une des principales parties prenantes de la SCPI ;
- La performance énergétique : établie par rapport aux consommations relevées de l'immeuble ;
- La performance carbone ;
- La mise en place d'énergies renouvelables : établie par rapport aux consommations relevées de l'immeuble ;
- L'évaluation de l'exposition de l'immeuble face au changement climatique. Amundi Immobilier se donne comme obligation de déterminer l'exposition de ses actifs face à 5 risques : hausse du niveau de la mer, hausse du niveau de la température, canicules, tempêtes, inondations dues aux pluies.

**Figure 1** : Processus mis en place pour la réalisation d'une Cartographie



Le processus mis en place pour la réalisation de l'évaluation des actifs suit les 7 étapes présentées dans le schéma ci-contre.

Une durée de 4 semaines en moyenne est nécessaire afin d'effectuer toutes les visites, analyses documentaires et finaliser l'évaluation d'un immeuble.

La notation est construite de la manière suivante :

|                      | Pondération par domaine | Nombre de sous - domaines | Nombre d'indicateurs | Pondération exigée du label ISR |
|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Environnement</b> | 39%                     | 6                         | 23                   | Entre 30% et 60%                |
| <b>Social</b>        | 34%                     | 3                         | 19                   | Entre 20% et 50%                |
| <b>Gouvernance</b>   | 27%                     | 5                         | 5                    | Entre 20% et 30%                |

Une politique d'engagement à destination des principales parties travaillant sur l'immeuble est également mise en place.

Pour plus d'informations, la politique d'engagement pratiquées par Amundi Immobilier est disponible sur le site internet de la Société de Gestion « [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ».

## 2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par Amundi Immobilier ?

La SCPI EDISSIMMO, au travers de ses audits ESG, évalue deux types de risques principaux :

- Les risques physiques liés aux changements climatiques sur les immeubles,
- Les risques de sécurité liés principalement à l'ensemble des contrôles réglementaires sur les immeubles,

### 2.4.1 Les risques physiques évalués sur les immeubles

Les risques physiques sont la résultante du rapport entre trois thématiques :

- La géolocalisation précise de l'actif qui permet d'établir son exposition aux changements climatiques ;
- La capacité de l'actif à y résister au travers de ses équipements ;
- Les facteurs aggravants pouvant se situer dans son environnement proche.

Pour déterminer l'exposition à ces risques, Amundi Immobilier se base sur l'étude de scénarios prospectifs des évolutions climatiques.

Les risques considérés sont uniquement les risques identifiés imputables aux changements climatiques. Ainsi, les risques sismiques, non imputables à ceux-ci ne sont pas évalués par la méthodologie.

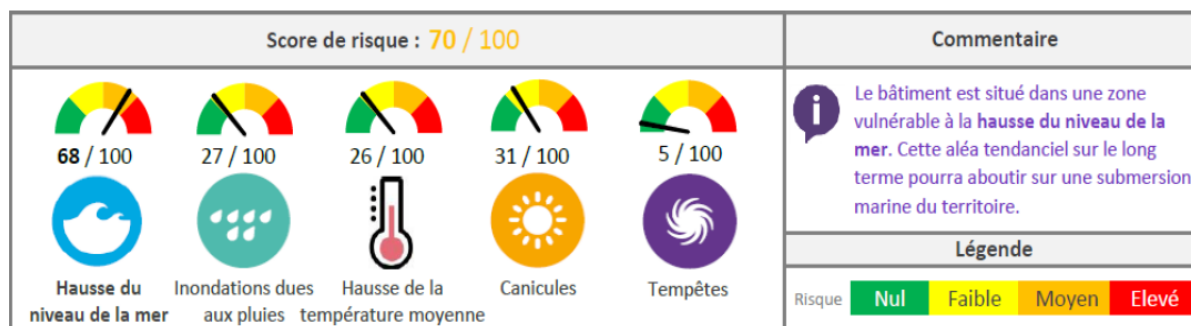


Figure 1 : Exemple de rendu

## 2.4.2 Les risques de sécurité évalués sur les immeubles

Pour chaque actif, Amundi Immobilier évalue sa conformité vis-à-vis des obligations réglementaires telles que : légionnelle, gaz, électricité, ascenseur, toiture, fluide frigorigène, amiante, termites, locaux de charge, annexe environnementale, accessibilité).

## 2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable d'Amundi Immobilier, et quelles sont les sources d'informations externes utilisées ?

### 2.5.1 L'équipe ESG

Amundi Immobilier a mis en place une équipe ESG qui se charge :

- Du suivi de la réalisation des notations ESG de chacun des immeubles,
- De la réalisation de la notation des principales parties prenantes (property manager ; facility manager<sup>2</sup> ; promoteurs),
- De l'analyse ESG globale de la SCPI,
- De l'accompagnement des différentes équipes pour se conformer aux exigences du label et suivre les objectifs De la SCPI,
- De la formation des équipes aux évolutions réglementaires,
- Du reporting annuel sur la performance extra-financières de la SCPI.

Cette équipe est composée :

- De la Directrice adjointe de l'Investissement et Asset Management également directrice ESG / Technique & Développement,
- De deux chargés de développement durable et ISR à temps plein,
- En complément de ces effectifs, l'équipe pourra bénéficier de l'appui d'un alternant ou de prestataires pour des missions définies.

### 2.5.2 Les Asset managers

Les équipes d'Asset Management, en charge de la gestion et de la valorisation des immeubles, sont fortement sensibilisées, formées et associées dans le cadre de l'amélioration de ces derniers et la définition des plans d'actions visant à améliorer leurs performances.

### 2.5.3 Les Fund managers

Les gérants de la SCPI sont également associés et investis dans l'intégration des analyses et enjeux ESG dans leur stratégie de gestion de leur SCPI afin de répondre au mieux aux objectifs ESG des SCPI.

---

<sup>2</sup> Le facility manager prend en charge l'ensemble des services liés à la gestion d'un site. Il met à disposition des occupants un environnement de travail en adéquation avec les besoins de leur métier dans un souci de respect des normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, de maîtrise des coûts et d'amélioration de la qualité des services rendus.



## 2.6. Quels sont les moyens internes et externes utilisés par Amundi Immobilier pour réaliser et prendre en compte l'analyse ESG ?

### 2.6.1 Les moyens internes

Amundi Immobilier a déployé plusieurs outils pour mettre en œuvre sa politique ESG sur les fonds gérés :

- La notation des actifs selon le référentiel présenté en partie 3.5 de ce document.
- La politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier : « [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ».

### 2.6.2 Les moyens externes

**Un partenariat avec la société Sinteo**, une société indépendante de conseil et d'ingénierie spécialisée en efficacité énergétique et gestion environnementale de bâtiments créée en 2007 et comptant 65 collaborateurs. Amundi Immobilier et Sinteo ont noué un partenariat depuis 2010 qui a permis la co-construction d'outils environnementaux innovants et performants qui font d'Amundi Immobilier un acteur proactif et impliqué sur l'évaluation et la gestion responsable de fonds immobiliers. Plus précisément, Sinteo audite tous les immeubles, les évalue et préconise les actions afin d'améliorer la performance ESG.

**Une plateforme de collecte automatique des données énergétiques avec la société Deepki** qui permettra de suivre de manière optimale les consommations énergétiques sur les fonds et les émissions de gaz à effet de serre associées en France comme à l'international.

En complément Amundi Immobilier s'appuie sur ses **Property Manager** pour porter les enjeux environnementaux.

**Le Benchmark international GRESB** (« *The Global ESG Benchmark for Real Assets* ») : auquel certains fonds répondent. Celui-ci permet de comparer les engagements et réalisations des fonds sur les aspects ESG par rapport à leurs pairs. Ce Benchmark prend en compte deux principaux axes d'analyses :

- Les performances des actifs sur leurs consommations énergétiques, eau et leurs émissions de gaz à effets de serre (GES) et la collecte des déchets
- La méthodologie de gestion pratiquée par les fonds.

## 2.7. Dans quelles initiatives concernant l'ISR Amundi Immobilier est-elle partie prenante ?

Amundi Immobilier adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (**ASPIM**). De plus, Amundi Immobilier a activement contribué au groupe de travail pour la création du label ISR dédié aux fonds Immobiliers au sein de cette même structure.

Amundi Immobilier est également l'un des membres fondateurs de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)**. L'OID est un espace d'échange indépendant et



transparent qui favorise le développement durable et l'innovation de l'immobilier français. Elle associe les acteurs privés et publics dans une vision partagée autour de sa raison d'être : « Penser l'immobilier responsable ». Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité au travers d'**Act4nature**, Amundi Immobilier a décidé de mettre en place un axe biodiversité dans sa politique d'Investissement Responsable.

La société de gestion adhère également à l'Association **BBCA (Label Bas Carbone)**. Le label BBCA atteste de l'exemplarité de l'empreinte carbone d'un bâtiment. Il quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction-exploitation-fin de vie-stockage carbone), réalisées grâce à la mise en œuvre de pratiques bas carbone vertueuses.

De plus, en tant qu'investisseur responsable ayant une influence croissante dans la prise en compte des critères ESG, le groupe Amundi participe à de nombreuses initiatives en tant que membre ou signataire.

|                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| <b>Initiatives mondiales</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UN PRI – Principles for Responsible Investment</li> <li>▪ Finance For Tomorrow</li> <li>▪ IFC Operating Principles for Impact Management</li> </ul>   |    |
| <b>Initiatives environnementales</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Net Zero Asset Managers initiative</li> <li>▪ IIGCC – Institutional Investors Group on Climate Change</li> <li>▪ AIGCC (Asia Investor Group On Climate Change)</li> <li>▪ CDP – Carbon Disclosure Project</li> <li>▪ Montreal Carbon Pledge</li> <li>▪ Water Disclosure Project</li> <li>▪ PDC – Portfolio Decarbonization Coalition</li> <li>▪ Principes applicables aux obligations vertes</li> <li>▪ Climate Bonds Initiative</li> <li>▪ Climate Action 100+</li> <li>▪ TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures</li> <li>▪ The Japan TCFD Consortium</li> <li>▪ OPSWF – One Planet Sovereign Wealth Fund</li> <li>▪ FAIRR – Farm Animal Investment Risk and Return</li> <li>▪ Tobacco-Free Finance Pledge</li> <li>▪ CDP Science-Based Targets (SBTs) Campaign</li> <li>▪ Financement pour la biodiversité</li> <li>▪ PPCA - Powering Past Coal Alliance</li> </ul> |   |
| <b>Initiatives sociales</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Access to Medicine Index</li> <li>▪ Access to Nutrition Index</li> <li>▪ Clinical Trials Transparency</li> <li>▪ Human Rights Reporting and Assurance Frameworks Initiative</li> <li>▪ PRI Human Rights Engagement</li> <li>▪ WDI – Workforce Disclosure Initiative</li> <li>▪ Finansol</li> <li>▪ The Platform Living Wage Financials (PLWF)</li> <li>▪ Investor Action on AMR initiative (menée par FAIRR Initiative et Access to Medicine Foundation)</li> <li>▪ The 30 % Club France Investor Group</li> <li>▪ Tobacco-Free Finance Pledge</li> </ul>   |  |
| <b>Initiatives de gouvernance</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ICGN – International Corporate Governance Network</li> </ul>  |  |

Source: Amundi

## 2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 30/09/2021, l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à 18 558 736 624 €.

## 2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 30/09/2021, le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion est 45,8%.

## 2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Amundi Immobilier adopte une gestion ISR pour les fonds : OPCIMMO, EDISSIMMO et RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, ouverts au public.

## 3. Données générales de la SCPI EDISSIMMO

### 3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein d'EDISSIMMO ?

#### 3.1.1 Objectifs généraux

La Société de Gestion choisit de suivre une démarche d'Investissement Socialement Responsable car elle estime que celle-ci peut être vecteur de performance et permet d'améliorer l'impact environnemental et social de la SCPI.

#### 3.1.2 Objectifs ESG et financiers

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, la SCPI EDISSIMMO s'engage à :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille
- Accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs de la SCPI,
- L'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs,
- Etablir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

EDISSIMMO a pour objectif de détenir et valoriser un patrimoine immobilier, d'encaisser les loyers et de redistribuer le revenu de ces activités aux associés sous la forme d'un dividende. L'horizon de détention des actifs est long. Les associés connaissent une évolution de la valorisation de leurs parts au gré de l'évolution des marchés de l'immobilier tertiaire. La SCPI EDISSIMMO s'engage à avoir un comportement éthique dans les affaires et dans les opérations : lutte contre le blanchiment d'argent ; surveillance des opérations ; données personnelles des salariés ; prévention de la corruption, des pratiques anti-concurrentielles, des fraudes, des conflits d'intérêts, des abus de marché.

## 3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers et des prestataires principaux formant l'univers d'investissement de la SCPI ?

### 3.2.1 Les moyens internes

#### 3.2.1.1 L'équipe interne

Les équipes internes sont décrites au point 2.5 de ce document.

#### 3.2.1.2. Les outils internes

Les outils internes sont décrits au point 2.6.1.1 de ce document.

### 3.2.2 Les moyens externes

Les moyens externes sont décrits au point 2.6.1.2 de ce document.

## 3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par la SCPI ?

La SCPI EDISSIMMO prend en compte 14 thématiques sur sa poche valeur immobilière :

### Aspects environnementaux :

- Energie
- Emissions de gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

### Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

### Aspects gouvernances :

- Performances ESG du Property Manager
- Evaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits
  - Energétique et technique
  - De sureté
- Mise en place des procédures d'urgences

## 3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par la SCPI ?

La volonté d'Amundi Immobilier est d'identifier pour chaque immeuble en gestion et les futures acquisitions, leur exposition et leur capacité de résilience face aux changements climatiques. Ainsi, la SCPI EDISSIMMO a intégré au sein de sa grille d'analyse un critère spécifique lié à la résilience. L'objectif de ce critère additionnel est de réaliser pour l'ensemble de ses actifs une évaluation de l'exposition face au changement climatique pour l'ensemble de ses actifs.



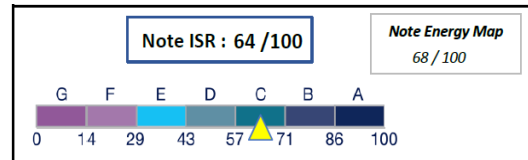
La SCPI reporte pour chaque immeuble un score pour 5 risques différents<sup>3</sup>



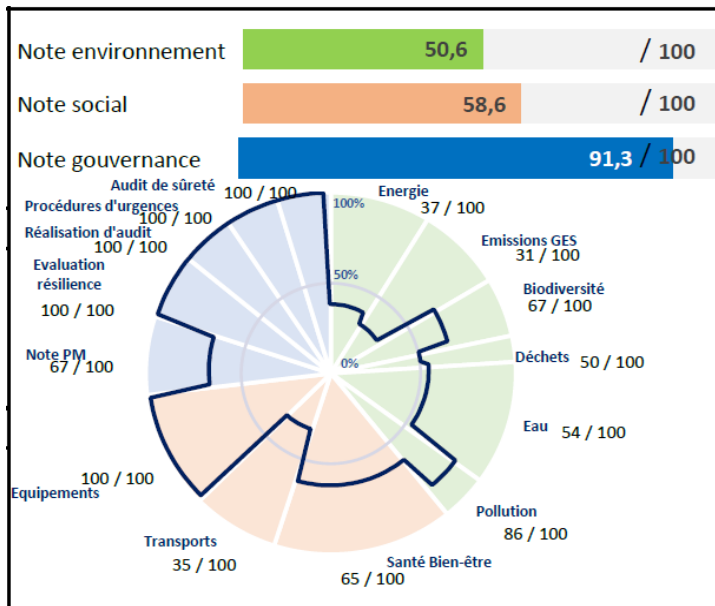
### 3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs (construction, échelle d'évaluation)

En s'appuyant sur la version 2020 de la notation ESG d'Amundi Immobilier, chaque immeuble de la SCPI est noté sur 14 thématiques réparties sur les 3 piliers ESG – E(vert), S (orange) et G (bleu).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées et se traduisent par le score ESG de l'actif (dénommé note ISR sur l'image ci-contre) allant de 0 à



100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).



<sup>3</sup> Pour en savoir plus lire section 2.4.1 Les risques physiques

### 3.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

Cette notation est effectuée pour la première fois en phase d'acquisition et revue a minima tous les 3 ans pour suivre dans le temps l'évolution des performances ESG de chacun des immeubles. Un renouvellement peut être réalisé plus tôt si une rénovation ou des travaux importants ont été effectués sur l'immeuble.

## 4. Processus de gestion

### 4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les résultats de l'analyse ESG réalisée sur l'ensemble des immeubles de la SCPI EDISSIMMO et sur ses principales parties prenantes font parties intégrantes de la stratégie de la SCPI.

A ce titre, les différentes analyses sont prises en compte dans la construction du portefeuille de la SCPI à différents niveaux :

- **A l'investissement** : les actifs étudiés seront en concordance avec la stratégie de la SCPI et les objectifs visés notamment les objectifs ESG. Ainsi, la note obtenue durant les analyses et audits d'acquisition sur l'analyse des performances ESG de l'actif est présentée en comité d'investissement et constitue un critère décisif d'appréciation et de validation de l'acquisition d'un immeuble.
- **En gestion** : la SCPI cherche à maintenir ou améliorer les performances ESG des actifs dans le temps en favorisant la mise en place de travaux et d'actions correctrices se basant sur les analyses ESG.
- **Durant les processus d'arbitrage** : les performances ESG des actifs et leur capacité à évoluer et contribuer positivement aux objectifs ESG de la SCPI constituent un critère d'analyse pour déterminer l'opportunité de céder un actif.

Les analyses complémentaires comme la réalisation du bilan carbone de l'actif, son exposition aux risques climatiques, etc. sont mis à disposition des différentes équipes pour faciliter et éclairer leurs prises de décisions.

Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, la SCPI EDISSIMMO s'est fixée une note dite « seuil » de **54/100** qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

| Poche d'actif    | Note       | Objectif de la SCPI   |
|------------------|------------|---|
| Best in Class    | > 54 / 100 | Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.       |
| Best in Progress | < 54 /100  | Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par la SCPI. |

La SCPI EDISSIMMO se fixera donc l'objectif de faire progresser les actifs de sa poche Best-in-Progress sur leurs performances ESG pour que celle-ci puisse tendre vers la note seuil de la SCPI.

Globalement, au sein de la SCPI, ces poches représenteront respectivement :

- Best-in-Class : 50 – 80% de la SCPI
- Best-in-Progress : 20 – 50 % de la SCPI

Les gérants de la SCPI s'assurent que celle-ci bénéficie d'une notation d'au moins 90% de ses actifs immobiliers (la tolérance de 10% visant à tenir compte du cas d'actifs ayant vocation à être cédés ou bénéficiant d'une particularité justifiant une impossibilité de notation). Les investissements en OPC monétaires quant à eux se feront à hauteur d'au moins 90% dans des OPC labellisés ISR ou bénéficiant d'une démarche permettant de répondre au critère 3.1 du label ISR portant sur les valeurs mobilières.

#### 4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les critères relatifs aux changements climatiques décrits dans la partie 3.4 sont mis à disposition des équipes d'Investissements, de Gestion et d'Asset Management afin qu'ils puissent intégrer ces sujets dans leurs prises de décisions.

#### 4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille de la SCPI EDISSIMMO ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Les actifs présents dans le portefeuille de la SCPI EDISSIMMO ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG entrent dans le calcul du ratio d'actifs non notés autorisés dans l'attente d'une éventuelle notation ESG. Ces actifs non notés contribuent néanmoins à la performance financière de la SCPI.

#### 4.4. Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le processus d'évaluation ESG a été adapté au cours de l'année 2020 pour répondre aux exigences du label ISR. Les changements sont décrits dans la partie 2 de ce document.

#### 4.5. La SCPI EDISSIMMO contribue-t-elle au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L.3332-17-1 du Code du travail) ?

La SCPI EDISSIMMO n'a pas vocation à investir dans l'économie sociale et solidaire mais pourra ponctuellement soutenir des actions en ce sens.

#### 4.6. La SCPI EDISSIMMO investit-elle dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR de la SCPI? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

La nature des actifs éligibles à l'actif d'une SCPI est limitativement définie par l'article L214.115 du COMOFI. Une SCPI comme EDISSIMMO ne peut investir que dans des actifs immobiliers (en direct ou

via des véhicules type SCI ou OPC) et dans des liquidités. Les placements de liquidités peuvent se faire via des OPC monétaires. Les parts ou actions de SCPI, d'OPCI/OPPCI ou équivalents étrangers sont également autorisés à hauteur de max 10% de la valeur vénale du patrimoine. Pour les investissements en OPC de trésorerie, les encours peuvent être investis dans des OPC ayant le label ISR ou disposant d'un label européen reconnu comme équivalent par le propriétaire du label ISR, ou ayant mis en place, a minima, une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers.

## 5. Contrôles ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de la/des SCPI ?

### 5.1. Organisation du contrôle interne

Dans son ensemble, le dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier comprend trois niveaux. Les contrôles de 1er niveau sont assurés par les équipes opérationnelles et les contrôles de 2<sup>ème</sup> niveau par des équipes spécialisées dans le contrôle des risques et de la conformité.

Pour garantir leur indépendance par rapport aux équipes opérationnelles, les fonctions de contrôle de 2<sup>ème</sup> niveau ont un double rattachement à la Direction Générale d'Amundi Immobilier, d'une part, et aux Directions des Risques et de la Conformité du groupe Amundi, d'autre part. Les fonctions de contrôle de 2<sup>ème</sup> niveau d'Amundi Immobilier assument les missions de RCCI (Responsables Conformité Contrôle Interne).

Le contrôle périodique, de 3<sup>ème</sup> niveau, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

Le dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier porte notamment sur l'application des règles ESG fixées pour la gestion de la SCPI. Une procédure de mise en œuvre de la démarche d'Investissement Responsable décrit les responsabilités des différents acteurs au sein de la société de gestion.

### 5.2. Ensemble de la SCPI

Le pilotage des engagements ESG est assuré par le Comité Financier de la SCPI, auquel participent les acteurs de la gestion ESG : Fund Management, Asset Management, Equipe ESG, fonctions de contrôle de 2<sup>ème</sup> niveau.

Le comité assure notamment un contrôle sur le respect des objectifs et seuils de gestion ISR (dont proportions d'actifs notés ESG et Best-in-Progress, notation moyenne Best-in-Class) et sur les obligations de reporting ISR de la SCPI. Il s'appuie sur les données préparées par les équipes opérationnelles.

### 5.3. Immobilier non coté

Un contrôle de 1<sup>er</sup> niveau est effectué par les équipes opérationnelles sur le respect de la procédure d'investissement responsable, notamment concernant :



- La conformité des actifs à l'acquisition (notation et plans d'action, le cas échéant),
- La progression des notes de la poche Best-in-Progress et la stabilité de la poche Best-in-Class à périmètre constant,
- La notation ESG d'au moins 90% des actifs immobiliers (la tolérance de 10% visant à tenir compte du cas d'actifs ayant vocation à être cédés ou bénéficiant d'une particularité justifiant une impossibilité de notation).
- L'investissement à hauteur d'au moins 90% dans des OPC monétaires labellisés ISR ou bénéficiant d'une démarche permettant de répondre au critère 3.1 du label ISR portant sur les valeurs mobilières,
- La stabilité de la poche Best-in-Progress constituant au moins 20% des actifs immobiliers de la SCPI,
- Le renouvellement périodique des notations des immeubles,
- Les plans d'action des actifs Best-in-Progress,
- La signature de la charte fournisseur par les prestataires externes,
- La déclaration des Property Manager sur la transmission du guide éco-gestes aux locataires.

Les fonctions de contrôle de 2<sup>ème</sup> niveau s'assurent de la bonne mise en œuvre du contrôle de 1<sup>er</sup> niveau. Un contrôle préalable à chaque acquisition est réalisé sur la notation des actifs. Des contrôles portent aussi sur les obligations de reporting et bonne information des investisseurs ainsi que sur la diffusion de la charte Investissement Responsable aux collaborateurs de la société de gestion et du suivi des formations ISR des équipes opérationnelles concernées.

### 5.4. Gestion des controverses

Amundi Immobilier veille attentivement à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts. Cet aspect est décrit dans la politique de gestion des conflits d'intérêts présente sur le site d'Amundi Immobilier : <https://www.amundi-immobilier.com>.

## 6. Mesures d'impact et reporting ESG sur la poche immobilière

### 6.1. Comment est évaluée la qualité ESG de la SCPI ?

La qualité ESG de la SCPI est évaluée dans le temps à travers la grille de notation ESG mise en place en 2020 qui permet de construire différentes analyses utilisées par les équipes de gestion. Ces analyses présentes sur les actifs immobiliers sont agrégées à l'échelle de la SCPI en étant pondérées par la valeur des actifs. Elles sont communiquées sur le rapport annuel de la SCPI EDISSIMMO :

- Les notes de la SCPI sur les 8 indicateurs mis en avant par celui-ci,
- La note ISR de la SCPI qui correspond à l'agrégation des notes des actifs de la SCPI pondérées par la valeur des actifs,
- La moyenne de l'exposition de la SCPI face aux risques liés aux changements climatiques,
- Classement des actifs sur la performance ESG (les 5 mieux notés, les 5 moins bons, les 5 plus importants en valeur).

## 6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par la SCPI ?

La notation ESG de la SCPI comprend 8 indicateurs d'impacts parmi les 47 critères. Un suivi est réalisé et communiqué sur le rapport annuel de la SCPI. Les 8 indicateurs d'impacts sont les suivants :

- La performance énergétique de la SCPI en kWhEF<sup>4</sup>/m<sup>2</sup>.an,
- La performance carbone en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an,
- La favorisation des mobilités douces via la mise en place de racks à vélo,
- Le suivi de la notation des principales parties prenantes,
- La mise en place ou l'utilisation d'énergies renouvelables,
- La mise en place de projets de végétalisation,
- La capacité à assurer la sécurité des usagers sur les actifs de la SCPI,
- La mise en place de l'évaluation de la résilience aux changements climatiques.

## 6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR de la ou des SCPI ?

Les supports de communication accessibles aux investisseurs sont :

- Site internet : La politique d'Investissement Responsable d'Amundi Immobilier y est décrite : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>
- Présentation en vidéo de la démarche ISR via une interview de Sandrine Lafon-Ceyral, Directrice de la gestion des actifs chez Amundi Immobilier sur l'Investissement Responsable : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>
- Reporting annuel : La SCPI reporte sur sa performance extra-financière dans son rapport annuel.

## 6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI ?

La SCPI EDISSIMMO présente dans son reporting annuel une consolidation de la politique d'engagement d'Amundi Immobilier vis-à-vis de ses parties prenantes.

---

<sup>4</sup> KiloWatt heure en énergie finale

Mentions légales :

Investir implique un risque de perte en capital. Information non contractuelle ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Pour plus d'informations consulter le site de la Société de gestion Amundi Immobilier. Ce document ne constitue pas la base d'un contrat. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document.

Amundi Immobilier est une Société anonyme au capital de 16 684 660 Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 Siège social 91 93 boulevard Pasteur 75015 Paris France 315 429 837 RCS Paris.

Pour plus d'informations : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 30 septembre 2021.

| Immobilier