

Informations relatives au produit conformément à l'article 10(1) du Règlement SFDR pour les fonds classés article 8 au sens dudit Règlement

Dénomination du produit :
EDISSIMMO

Legal entity identifier:
969500XIF49GP1TE9M69

Absence d'objectif d'investissement durable

La SCPI fait la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Elle s'engage à détenir des investissements responsables.

Pour s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudice important (principe du « DNSH » ou Do Not Significantly Harm »), Amundi Immobilier utilise deux filtres:

- le premier filtre « DNSH » repose sur le suivi d'indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 : à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

- au-delà des indicateurs spécifiques des facteurs de durabilité couverts par le premier filtre, Amundi Immobilier intègre un second filtre afin de vérifier qu'un actif immobilier bénéficie d'une notation ESG compatible à la stratégie d'investissement extra-financière mise en œuvre dans le portefeuille.

Comme détaillé ci-dessus, les indicateurs des Principales Incidences Négatives ont été pris en compte dans le premier filtre DNSH (do not significant harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288, à savoir l'exposition aux énergies fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie.

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 sont intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées aux droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

L'équipe de gestion intègre des facteurs de durabilité dans son processus d'investissement par la prise en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'analyse ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs caractéristiques sur les facteurs de durabilité. Cette analyse vise ainsi à évaluer leurs performances Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance, en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

La méthodologie d'analyse ESG en amont et la prise en compte de la notation globale ESG dans la construction du portefeuille permet ainsi de promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance).

Stratégie d'Investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI porte sur l'immobilier d'entreprise situé en France et à l'étranger, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels, tout en intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus de sélection, d'analyse et de gestion des actifs.

Les éléments contraignants de la SCPI sont le respect de la politique ISR d'Amundi Immobilier intégrant les règles suivantes :

- une approche en amélioration de note dite « Best in Progress » : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note ESG est inférieure à la note seuil que la SCPI s'est fixée et décrite dans le Code Transparence ;
- la mise en place par la société de gestion de plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » avec une échéance à 3 ans ;
- 100% des titres immobiliers non cotés (hors exception dûment justifiée auprès du certificateur du label ISR) en portefeuille font l'objet d'une notation ESG.

La SCPI bénéficie du label ISR. A ce titre, la SCPI évalue les 8 indicateurs d'impact suivants sur les dimensions E, S, G :

- la performance énergétique de la SCPI en kWhEF4 /m².an ;
- la performance carbone en kgCO₂/m².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.

Nous évaluons la capacité des principales parties prenantes à contribuer à la bonne gouvernance de l'immeuble, qui garantit l'atteinte de ses objectifs à long terme. Le critère de gouvernance pris en compte est l'adhésion des property managers à la démarche ESG déployée sur l'immeuble.

L'équipe de gestion s'appuie sur la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. Cette notation est fondée sur un cadre d'analyse ESG prenant en compte 14 critères, dont des critères de gouvernance.

Amundi Immobilier évalue la capacité d'un actif immobilier et de son équipe de gestion à assurer un cadre de gouvernance efficace permettant l'atteinte de ses objectifs à long terme. Les sous-critères de gouvernance pris en compte sont la notation des property managers, l'existence systématique d'une évaluation de la résilience de l'immeuble au changement climatique, la réalisation d'audit de sûreté et technique et l'existence de procédures d'urgence.

Allocation d'actifs

100% des actifs immobiliers non cotés (hors exception dûment justifiée auprès du certificateur du label ISR) font l'objet d'une analyse ESG et sont donc alignés avec les caractéristiques environnementales ou sociales promues, conformément aux éléments contraignants de la stratégie d'investissement. En outre, la SCPI s'engage à détenir au minimum 20% d'investissements durables.

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Toutes les données ESG sont centralisées par l'équipe ESG d'Amundi Immobilier qui est chargée de contrôler la qualité des entrées et des sorties de données ESG. Ce contrôle inclut une vérification qualitative par les analystes ESG. Les scores ESG sont mis à jour au moins tous les 3 ans dans l'outil de notation ESG développée par Amundi Immobilier.

Les indicateurs de développement durable utilisés par Amundi Immobilier reposent sur des méthodologies développées par Amundi Immobilier. Ces indicateurs sont en permanence mise à disposition des équipes de gestion d'Amundi Immobilier, ce qui leur permet d'évaluer l'impact sur les critères ESG de leurs décisions d'investissement.

De plus, ces indicateurs sont intégrés dans le cadre de contrôle d'Amundi Immobilier : les responsabilités étant réparties entre le premier niveau de contrôle effectué par les équipes ESG et l'équipe de gestion et le second niveau de contrôle effectué par les équipes Risques. Ces dernières contrôlent en permanence le respect des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCPI.

Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales

La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG est un score quantitatif ESG traduit en sept notes, allant de A (les meilleurs scores) à G (les plus mauvais).

La méthodologie de notation ESG appliquée par Amundi Immobilier utilise 14 critères qui sont génériques. Les notations ESG d'Amundi Immobilier sont susceptibles d'être exprimées globalement sur les trois dimensions E, S et G.

- Dimension environnementale : elle examine la capacité des actifs immobiliers à maîtriser leur impact environnemental direct et indirect, en limitant leur consommation d'énergie, en réduisant leurs émissions de gaz à effet de serre, en luttant contre l'épuisement des ressources et en protégeant la biodiversité ;

- Dimension sociale : Elle prend en compte des indicateurs tels que le bien-être des locataires ou la manière dont les principaux acteurs de l'immeuble (administrateurs de biens, mainteneurs, ..) interagissent positivement avec l'immeuble, ses occupants tout en étant en ligne avec la stratégie de la SCPI.

- Dimension de gouvernance : Cette dimension évalue la capacité de la société de gestion à assurer la base d'un cadre de gouvernance efficace avec les principales parties prenantes de l'immeuble, qui prend en compte, entre autres, le capital humain et le respect des droits de l'Homme.

Sources et traitement des données

Les scores ESG d'Amundi Immobilier sont construits à l'aide d'une méthodologie d'analyse et de notation ESG développé par Amundi Immobilier. Les données sont collectées directement auprès des immeubles et des prestataires de services de l'immeuble tels que le fournisseur d'énergie, le property manager, l'audit technique. Aucune donnée externe aux immeubles n'est utilisée.

Les contrôles de la qualité des données sont gérés par l'équipe de gestion et l'équipe ESG. Les contrôles sont déployés à différentes étapes de la chaîne de valeur, depuis les contrôles pré-intégration, post-intégration, jusqu'aux contrôles post-calcul, comme les contrôles sur les scores ESG déterminés par Amundi Immobilier par exemple.

Les données relatives à chaque immeuble sont collectées auprès de diverses sources externes telles que le fournisseur d'énergie, le property manager, l'audit technique et contrôlées par l'équipe ESG. Aucune donnée externe à l'immeuble n'est utilisée.

La méthodologie de notation ESG est mise à la disposition des équipes de gestion, Risques, Conformité, de gestion des actifs et des investissements et de l'équipe ESG de manière transparente et simple.

À la fin du processus d'analyse ESG, chaque immeuble se voit attribuer une note ESG allant de 0 à 100 et l'équivalent sur une échelle de notation allant de A à G, où A est la meilleure note et G la plus mauvaise.

Limites aux méthodes et aux données

Les limites de notre méthodologie sont, par construction, liées à l'utilisation des données ESG collectées pour chaque immeuble. Le paysage des données ESG dans l'immobilier est en cours de normalisation, ce qui peut avoir un impact sur la qualité des données; la couverture des données est également une limite. La réglementation actuelle et future améliorera les rapports standardisés et les communications des indicateurs sur lesquelles reposent les données ESG.

Nous sommes conscients de ces limites que nous atténuons par une combinaison d'approches : l'utilisation de plusieurs sources de données, une évaluation qualitative structurée par notre équipe ESG, la mise en place d'une gouvernance forte.

Diligences raisonnables

Les scores ESG sont recalculés au moins tous les 3 ans selon la méthodologie quantitative d'Amundi Immobilier. Le résultat de ce calcul est ensuite revu par les analystes ESG qui effectuent un contrôle qualitatif sur la base de diverses vérifications pouvant inclure (sans s'y limiter) : les principales variations significatives du score ESG, les principales divergences d'indicateurs entre deux périodes de notation ESG.

Amundi Immobilier dispose d'une procédure d'investissement ainsi que d'une procédure de gestion des dépassements de ratios s'appliquant à toutes les opérations. Ces deux procédures rappellent le strict respect des réglementations et des contraintes contractuelles. Les équipes Risques sont chargées de suivre les manquements au jour le jour, d'alerter l'équipe de gestion et d'exiger que les portefeuilles soient remis en conformité dès que possible et dans le meilleur intérêt des investisseurs.

Politiques d'engagement

Amundi Immobilier engage les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager à travers un processus continu visant à améliorer les pratiques liées à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) de ce dernier.