

Immobilier



Edition 2024

Code de transparence ISR Immobilier pour la SCPI GENEPIERRE

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 GENEPIERRE.....	14
4.	Processus de gestion.....	17
5.	Contrôles ESG	19
6.	Mesures d'impact et reporting ESG sur la poche immobilière	20

1. Fonds concerné par ce code de transparence

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



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

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 mondial¹), 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 : 91, boulevard Pasteur - 75015 Paris - France

Adresse postale : 91, 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-07000033.

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

Amundi a fait de l'**investissement responsable** l'un de ses piliers fondateurs dès sa création en 2010. Pionnier dans ce domaine, le groupe fut l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) en 2006. Depuis lors, Amundi n'a cessé de renforcer son ambition d'intégrer des critères **environnementaux**, **sociaux** et de **gouvernance** (ESG) au sein de ses stratégies d'investissement ainsi qu'au travers de processus d'engagement auprès des émetteurs afin de les soutenir dans leur progrès.

Ci-dessous sont détaillées les principales avancées d'Amundi en tant qu'Investisseur Responsable :



¹ (Société financière internationale) ² Banque européenne d'investissement (BEI) et Banque asiatique d'investissement dans les infrastructures (AIIB); ³ *AuM (arrondi) à fin décembre 2023

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

¹ Source : IPE « Top 500 Asset Managers », publié en juin 2023, sur la base des encours sous gestion au 31/12/2022.

2.2.1 Principes ISR

2.2.1.1 Evaluation des immeubles

Chaque actif fait, dès son acquisition, l'objet d'une évaluation ESG selon la méthodologie élaborée 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 manager², 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.

2.2.1.2 Principes directeurs de l'évaluation des immeubles

L'application du processus 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 de la SCPI (cf. partie 4.1 du code de transparence), l'acquisition de l'actif doit se traduire par l'élaboration d'un plan d'action à 3 ans visant à amener la performance ESG de ce dernier à la note seuil ou à améliorer la performance ESG d'au moins 20 points.
- **En phase de gestion courante** : révision du score ESG à minima tous les 3 ans, et chaque fois que jugé nécessaire par les équipes ESG et Asset Management pour témoigner d'évolutions des performances ESG de l'actif.

² Le Property Manager ou PM, aussi nommé administrateur de biens, 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 formalisé sa démarche d'investisseur responsable?

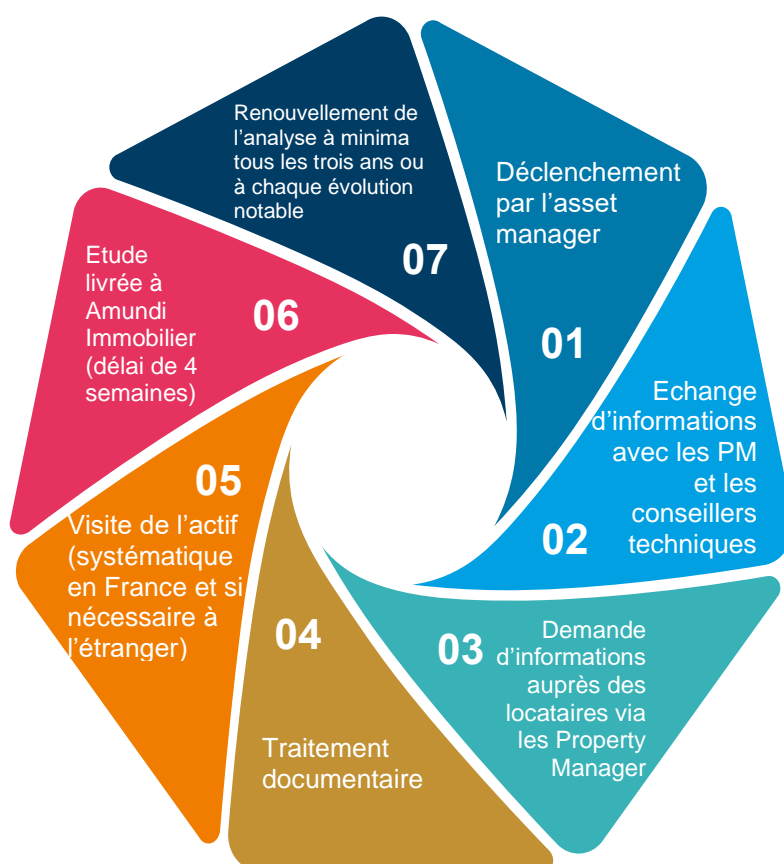
Amundi Immobilier a décliné la politique d'Investissement Responsable d'Amundi Group afin de la rendre compatible avec la gestion d'actifs réels (immobiliers).

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 : établie par rapport aux consommations relevées de l'immeuble ;
- La mise en place d'énergies renouvelables : par l'étude des dispositifs de production d'énergie renouvelable disponibles sur site ;
- 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 7 risques : hausse du niveau de la mer, hausse du niveau de la température, canicules, tempêtes, inondations dues aux pluies, sécheresses, feux de forêts.

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.



La notation est construite de la manière suivante :

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

En parallèle, une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes travaillant sur l'immeuble est également mise en place. Elle se matérialise notamment par une évaluation des pratiques des différents acteurs concernés.

Pour plus d'informations, la politique d'engagement pratiquée par Amundi Immobilier est disponible sur le site internet de la Société de Gestion « [Notre-Engagement-Responsable](#) ».

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

La SCPI GENEPIERRE, au travers de ses audits ESG évalue divers risques ESG, au niveau des immeubles (détenus en direct ou via des participations contrôlées), repris ci-dessous :

Nature du Risque	Risque analysé
Risques physiques liés au changement climatique affectant le bâtiment et ses occupants	<ul style="list-style-type: none"> - Hausse du niveau de la mer - Inondations dues aux pluies - Hausse de la température moyenne - Canicules - Tempêtes - Sécheresses - Feux de forêts
Risques liés à la perte de biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Part des surfaces végétalisées afin d'évaluer l'artificialisation des espaces.
Risques de responsabilités	<ul style="list-style-type: none"> - Contaminations légionnelles - Sécurité incendie - Amiante & Plomb
Risque de résilience au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'un bilan financier carbone/ des émissions de CO₂ - Mesure des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre)

Risques sociaux	- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite - Sécurité des usagers et du bâtiment
Gouvernance	- Risques en matière de fraude et corruption et de blanchiment de capitaux

En parallèle, les risques ESG liés aux investissements financiers sont également pris en compte (voir section 2.4.3).

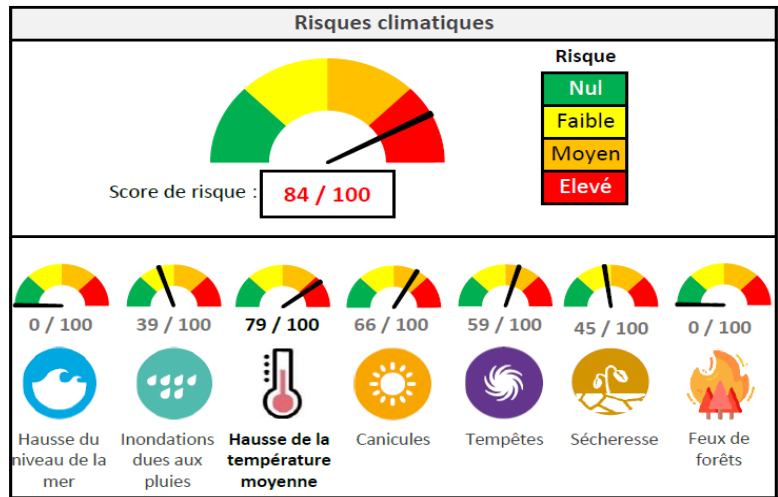
2.4.1 Les risques physiques évalués sur les immeubles

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 utilise des projections sur les évolutions climatiques basées sur les scénarios du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC – pour en savoir plus sur ce groupe de travail : <https://www.ecologie.gouv.fr/comprendre-giec>). 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 2 : Exemple de rendu



Risque	Score
Risque Nul	Score inférieur à 25
Risque faible	Score compris entre 25 et 50
Risque Moyen	Score compris entre 50 et 75
Risque Fort	Score inférieur à 75

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 que les équipes doivent réaliser : légionnelle, gaz, électricité, ascenseur, toiture, fluide frigorigène, amiante, termites, locaux de charge, annexe environnementale, accessibilité.

2.4.3 Les risques ESG, intégrant les aspects climatiques, liés aux investissements financiers

Pour Amundi, l'analyse ESG a pour but de sensibiliser et inciter les entreprises à s'inscrire dans une logique de développement durable tout en leur attribuant une note ESG (Environnement, Social, Gouvernance) se basant sur un référentiel de critères. Cette analyse permet d'intégrer les risques intangibles liés à l'activité de l'entreprise et est donc susceptible de réduire le niveau de risque pour l'investisseur.

Les risques et opportunités ESG liés au changement climatique sont pris en compte dans la dimension environnementale l'analyse ESG sur l'ensemble des investissements. Pour mieux répondre à la spécificité de l'analyse des risques de transition et des risques physiques, Amundi s'est organisée pour renforcer ses capacités en matière de données climatiques afin d'avoir à sa disposition des mesures climatiques pour évaluer ses investissements de manière globale.

- **Évaluation complète des risques liés à la transition** : Amundi évalue le niveau actuel des émissions de carbone d'une entreprise sur l'ensemble de sa chaîne de valeur et en déduit l'exposition des entreprises au risque de transition. Amundi évalue ensuite le niveau d'engagement de l'entreprise à réduire son empreinte afin de corriger éventuellement le niveau d'exposition au risque de transition. Pour ce faire, Amundi utilise une combinaison de mesures : émissions de carbone, intensité carbone, activités et objectifs i) verts : augmentation de l'activité liée aux énergies renouvelables et ii) bruns : diminution de l'activité liée aux énergies fossiles. En plus des fournisseurs de données traditionnels, Amundi s'appuie également sur des données open-source pour compléter son évaluation complète des risques de transition (par exemple, la base de données Science-Based Target Initiative).
- **Évaluation des risques physiques** : Cette mesure évalue la localisation des activités d'une entreprise afin de déterminer si elle est exposée à des risques climatiques chroniques et/ou aigus.
- **Approche à deux degrés** : Cette approche consiste à comparer la trajectoire des émissions de carbone d'une entreprise avec les bilans carbone sectoriels. Ces bilans carbone ont pour objectif d'être cohérents avec la limitation du réchauffement climatique à 2°C ou en dessous de 2°C. Comme cette approche n'est pas encore stabilisée et que plusieurs fournisseurs de données sont encore en train de développer leurs produits, Amundi suit de près leur développement en cours.

Ces différents types d'évaluations permettent d'avoir une vision plus étendue sur les risques et opportunités liés au changement climatique.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable d'Amundi Immobilier, 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 détenus en direct ou via des participations contrôlées,
- De la réalisation de la notation des principales parties prenantes (property manager ; facility manager³ ; promoteurs),
- De l'analyse ESG globale de la SCPI,
- Du suivi des ratios extra-financiers, notamment réglementaires,
- De l'accompagnement des différentes équipes pour s'aligner aux exigences du label et suivre les objectifs de la SCPI,
- De la formation des équipes concernées aux évolutions réglementaires,
- Du reporting annuel sur la performance extra-financière de la SCPI.

Cette équipe est composée :

- De la Directrice de l'Investissement Responsable de la division d'Amundi : Amundi Actifs Réels et Alternatifs (division qui inclut Amundi Immobilier notamment) ,
- 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, d'un stagiaire ou de prestataires pour des missions définies.

2.5.2 L'équipe ESG Amundi

A fin décembre 2023, la ligne métier regroupe plus de 70 personnes. Elle est organisée en cinq équipes différentes :

- **Équipe "Recherche ESG, Engagement et Vote"** : Cette équipe internationale est implantée à Paris, Londres, Singapour, Pékin et Tokyo. Les analystes ESG couvrent les sujets ESG de chaque secteur d'activité et des principaux segments d'investissement (souverains, obligations durables, etc.). Ils évaluent leurs risques et opportunités en matière de durabilité ainsi que l'exposition négative aux facteurs de durabilité, ils sélectionnent les KPI⁴ associés et attribuent les poids appropriés dans le système de notation ESG propriétaire. Les analystes ESG travaillent avec l'équipe gouvernance d'entreprise composée de spécialistes dédiés au vote et à la conduite du dialogue préassemblée. Ces spécialistes exercent les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille dont Amundi assure la gestion pour le compte de ses clients. Les analystes ESG et les analystes de gouvernance d'entreprise rencontrent, engagent et maintiennent un dialogue constant avec les entreprises dans le but d'améliorer leurs pratiques et impacts ESG. Les membres de l'équipe travaillent activement avec des gestionnaires de portefeuilles et les analystes financiers afin de renforcer le savoir-faire et l'expertise ESG dans l'ensemble du groupe, cela inclut la culture et la pratique d'un engagement ambitieux et impactant auprès des émetteurs des différentes plateformes d'investissement.
- **Équipe "Méthode et solutions ESG"** : Cette équipe d'analystes quantitatifs et d'ingénieurs financiers assure le développement et le maintien (en collaboration avec l'équipe de recherche ESG et l'équipe ESG Global Data Management) du système de notation ESG propriétaire

³ 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.

⁴ Key Performance Indicator, Indicateur de performance clé.

d'Amundi. Ces spécialistes pilotent l'intégration et le développement des scores ESG et des solutions ESG, permettant aux analystes et aux gestionnaires de portefeuilles d'intégrer les considérations ESG et de durabilité dans leurs décisions d'investissement, et aux équipes de développement commercial de créer des solutions d'investissement innovantes en intégrant des données liées à la durabilité dans les produits financiers (notations ESG, données climatiques, mesures d'impact, controverses...). Ils supervisent le développement et l'intégration d'outils analytiques ESG dans les systèmes de gestion de portefeuille et les systèmes de reporting client d'Amundi, ils assurent également la mise en œuvre des règles d'exclusion ESG des clients.

- **Équipe “Développement commercial ESG et advocacy”** : Présente à Paris, Munich, Tokyo, Milan et Hong Kong, cette équipe a la charge de la promotion et du développement de l'offre et des solutions ESG, en adéquation avec les besoins et les enjeux des investisseurs, ainsi que du conseil et des services ESG à destination de l'ensemble des clients. Elle promeut la vision d'Amundi sur les sujets d'investissement responsable, auprès des interlocuteurs internes et externes, développe la collaboration avec des initiatives de finance durable et contribue à l'élaboration de programmes de formation pour les clients.
- **Équipe “ESG COO Office”** : Cette équipe coordonne les projets du département Investissement Responsable avec les fonctions support du Groupe, produit des tableaux de bord pour le suivi de l'activité (affaires, budget, informatique, audit, projets) et supervise les grands projets transversaux.
- **Équipe “Stratégie réglementaire ESG”** : cette équipe est en charge des questions réglementaires ESG au sein du département ESG et a pour objectif d'accompagner Amundi dans son développement face aux évolutions des futures réglementations ESG, ainsi que de fournir une contribution du secteur liée au renforcement continu du cadre d'investissement ESG à travers les juridictions. Cette équipe interagit et collabore avec toutes les parties prenantes d'Amundi au sein de diverses équipes dans toute l'organisation.

2.5.3 Les Asset managers

Les équipes d'Asset Management et d'Investissement, en charge de l'achat, 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 la stratégie de gestion de leur SCPI afin de répondre au mieux aux objectifs ESG de la SCPI SCPI. Ils s'appuient notamment sur les équipes spécialisées et mutualisées au niveau du groupe Amundi pour les actifs financiers.

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 : « [Notre-Engagement-Responsable](#) ».

2.6.2 Les moyens externes

Un partenariat a été noué avec un bureau d'étude spécialisé en immobilier depuis 2010, une société indépendante de conseil et d'ingénierie spécialisée en efficacité énergétique et gestion environnementale de bâtiments créée en 2008 et comptant 80 collaborateurs. Ce partenariat a permis la co-construction d'outils environnementaux innovants et performants qui font d'Amundi Immobilier un acteur impliqué sur l'évaluation et la gestion responsable de fonds immobiliers.

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 (dont Europe).

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

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 participe activement aux groupes de travail animés par des organismes de place visant à développer la finance responsable, le développement durable et la gouvernance d'entreprise. Amundi est notamment membre (liste non exhaustive) de : l'Association Française de la Gestion financière (AFG) ; de l'Association Européenne de la gestion d'actifs (EFAMA) ; de l'Observatoire de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (ORSE) ; des Forums de l'Investissement Responsable (FIR) en France, en Espagne (Spainsif) et en Suède (Swesif) ; les FIR canadien, japonais et australien ; et de l'Association Française des Sociétés pour l'Environnement. Amundi est également membre du FAIR52. En juillet 2021, Amundi a rejoint l'initiative Net Zero Asset Managers, s'engageant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 ou avant.

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** (Act4nature est une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement), Amundi Immobilier a décidé de mettre en place un axe biodiversité dans sa politique d'Investissement Responsable en devenant notamment entreprise partenaire du « Biodiversity Impulsion Group » (<https://biodiversity-impulsion-group.fr/linitiative-big/>). Ce programme de recherche appliquée réunit un

grand nombre d'acteurs du secteur de l'immobilier afin de mieux intégrer les enjeux de biodiversité dans la conception et la gestion des projets immobiliers en France.

En parallèle, Amundi Immobilier soutient la mise en place du programme « ESREI » porté par l'OID visant à rassembler les acteurs du secteur autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe.

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), réalisée 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.

Le tableau ci-dessous répertorie les principes auxquels Amundi adhère, les déclarations que nous avons signées et les organismes auxquels nous participons.

Investissement Responsable	<ul style="list-style-type: none"> - PRI - Principes pour l'Investissement Responsable - UN Global Compact - IFD - Institut de la Finance Durable - GIIN Operating Principles for Impact Management - GISA - Global Investors for Sustainable Development Alliance - High-Level Expert Group on Scaling up Sustainable Finance in Low and Middle-income countries - WBA - World Benchmarking Alliance - EUROSIIF - European Sustainable Investment Forum - GIIN - Global Impact Investing Network - CASI - Capacity-building Alliance of Sustainable Investment
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> - NZAM - Net Zero Asset Managers - IIGCC - Institutional Investors Group on Climate Change - AIGCC - Asia Investor Group on Climate Change - CDP - Disclosure Insight Action - ICMA - Green Bonds Principles - CBI - Climate Bonds Initiative - Climate Action 100+ - TCFD - Task Force on Climate-related Financial Disclosures - The Japan TCFD Consortium - OPSWF - One Planet Sovereign Wealth Fund - FAIRR - Farm Animal Investment Risk and Return - Finance for Biodiversity Pledge - PPCA - Powering Past Coal Alliance - Nature Action 100
Social	<ul style="list-style-type: none"> - Access to Medicine Index - Access to Nutrition Index - ICMA - Social Bonds Principles - WDI - Workforce Disclosure Initiative - FAIR - Financer Accompagner Impacter Rassembler (ex Finansol) - PLWF - The Platform Living Wage Financials - Investors for a Just Transition - Investor Action on Antimicrobial Resistance - The 30% Club France Investor Group - The 30% Club Japan Investor Group - The 30% Club Germany Investor Group - Tobacco-Free Finance Pledge
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> - ICGN - International Corporate Governance network - CII - Council of Institutional Investors

Source: Amundi

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

Au 31/12/2024, l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR correspond à environ 12,4 milliards d'euros.

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 31/12/2024, le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion est 35,8%.

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

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

3. Données générales de la SCPI GENEPIERRE

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein de la SCPI GENEPIERRE ?

3.1.1 Objectifs généraux

La Société de Gestion choisit de suivre une démarche d'Investissement Socialement Responsable avec la volonté d'accompagner, par la qualité de ses actifs, la transition écologique. Elle estime également que celle-ci est vecteur de performance tout en permettant 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 GENEPIERRE s'engage à :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- Promouvoir la production ou la consommation d'une énergie d'origine renouvelable ;
- Faciliter l'utilisation des mobilités douces comme le vélo ;
- Etablir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

La stratégie de gestion de la SCPI GENEPIERRE consiste à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans l'analyse et la sélection des actifs, en complément de l'analyse financière, afin de s'assurer que les valeurs les plus risqués d'un point de vue ESG ne soient pas présents en portefeuille. En effet, adossée à la vue fondamentale, l'analyse extra-financière permet de mieux identifier et appréhender les opportunités et risques propres aux investissements, notamment les risques de long terme (risques financiers, réglementaires, opérationnels, de réputation). Cette approche globale permet ainsi de consolider la création de valeur financière.

La SCPI GENEPIERRE a pour objectif de gestion, de proposer à des investisseurs d'acquérir une participation dans un patrimoine immobilier diversifié en France et en Europe y compris hors zone Euro, offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. Le fonds présente un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis.

La SCPI GENEPIERRE 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 et 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 de ce document.

3.2.2 Les moyens externes

Les moyens externes sont décrits au point 2.6.2 de ce document.

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

La SCPI GENEPIERRE prend en compte 14 thématiques pour la notation des immeubles détenus en direct ou via des participations contrôlées :

Aspects environnementaux :

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

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

Aspects gouvernances :

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

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



Amundi Immobilier souhaite identifier pour chaque immeuble en gestion et les futures acquisitions, leur exposition et leur capacité de résilience face aux changements climatiques. Ainsi, la SCPI GENEPIERRE 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 7 risques différents⁵



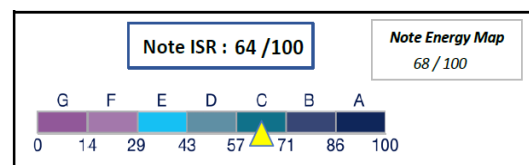
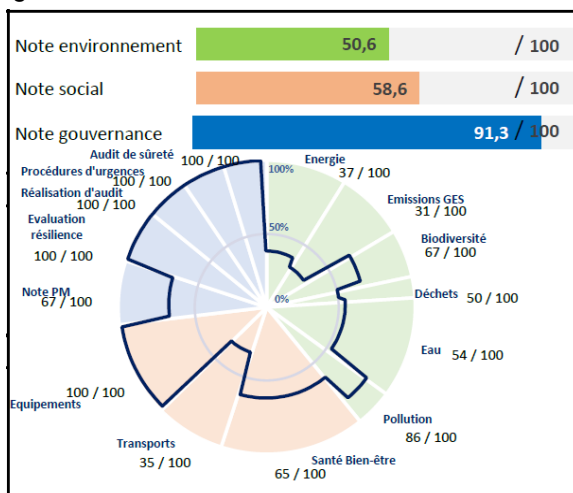
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs (construction, échelle d'évaluation)

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).

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

Cette notation est effectuée pour la première fois en phase de due diligences d'acquisition et revue à 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 à la discrétion des équipes ESG, Asset Management ou Fund Management.



⁵ Pour en savoir plus lire section 2.4.1 Les risques physiques

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 GENEPIERRE 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 les 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. Également, l'impact de l'acquisition sur les ratios ESG réglementaires est étudié afin de s'assurer que celle-ci n'engendrera pas de déséquilibre.
- **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 et gestion au quotidien.

Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, la SCPI GENEPIERRE s'est fixé une note dite « **seuil** » de **58/100** qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actif	Note	Objectif du fond
Best in Class	> 58 / 100	L'objectif sur cette poche, est le maintien ou l'amélioration de la performance ESG moyenne de cette dernière grâce à l'amélioration des actifs tout au long de leur gestion.
Best in Progress	< 58 /100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin de faire progresser la note moyenne de la poche pour qu'elle atteigne le niveau de performance ESG minimum fixé par la SCPI ou présenter une progression de 20 points.

La SCPI GENEPIERRE se fixera donc l'objectif de faire progresser les actifs de sa poche Best-in-Progress sur leurs performance ESG pour que celle-ci puisse tendre vers la note seuil de la SCPI ou présenter une progression de 20 points.

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

- Best-in-Class: entre 0 et 80%
- Best-in-Progress: entre 20 et 100%

Les gérants de la SCPI s'assurent que celui-ci bénéficie d'une notation d'au moins 90% de ses actifs immobiliers et mobiliers (pour l'immobilier, la tolérance de 10% vise à tenir compte du cas d'actifs ayant vocation à être cédés ou bénéficiant d'une particularité justifiant une impossibilité de notation). La SCPI peut donc détenir jusqu'à 10% maximum d'émetteurs non notés ESG. Concernant la poche financière, les émetteurs non notés doivent cependant répondre aux autres critères du référentiel du Label ISR.

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 la SCPI GENEPIERRE ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Les actifs présents dans le portefeuille de la SCPI GENEPIERRE ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG entrent dans le calcul du ratio de 10% d'actifs non notés autorisés dans l'attente d'une éventuelle notation ESG. Ces actifs non notés contribuent néanmoins à la performance 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 pour répondre aux exigences du label ISR au cours de l'année 2020. Les nouvelles pondérations applicables sont présentées dans la partie 2 de ce document. En complément une adaptation a été réalisée en 2022 afin de valoriser la prise en compte d'un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid pour les actifs. Cette modification impacte le sous critère « énergie renouvelable » du critère « énergie ». Dans le cadre de l'évaluation des risques climatiques, deux risques complémentaires ont été intégrés : les sécheresses et les feux de forêts.

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

La SCPI GENEPIERRE 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 GENEPIERRE 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 – elle en détenir ?

La nature des actifs éligibles à l'actif d'une SCPI est limitativement définie par l'article L214.115 du Code Monétaire et Financier. Une SCPI comme GENEPIERRE 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 10% maximum 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 1^{er} niveau sont assurés par les équipes opérationnelles et les contrôles de 2nd 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 2nd 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.

Le contrôle périodique, de 3^{ème} 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 2nd 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^{er} 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 encours de la SCPI.
- La stabilité de la poche Best-in-Progress constituant au moins 20% des encours 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 Managers sur la transmission du guide écogestes (guide de bonnes pratiques élaboré par Amundi Immobilier) aux locataires,
- Les ratios réglementaires ESG.

Les fonctions de contrôle de 2nd niveau s'assurent de la bonne mise en œuvre du contrôle de 1^{er} 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 : [Documentation légale | Home Amundi Immobilier \(amundi-immobilier.com\)](#).

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 à minima 90% des actifs sont agrégées à l'échelle de la SCPI en étant pondérées par la valeur des actifs. Elles sont communiquées dans le rapport annuel de la SCPI GENEPIERRE :

- 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 pondérée 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 ISR (les 5 mieux notés, les 5 moins bons, les 5 plus importants en valeur),
- Sa trajectoire énergétique et carbone en rapport au décret tertiaire et à l'accord de Paris.

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/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.

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des SCPI ? Listez les supports de communication, décrivez succinctement leurs contenus, leur mode de diffusion et/ou d'accès et la fréquence de mise à jour.

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 l'Investissement Responsable de la division d'Amundi Actifs Réels et Alternatifs : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>
- Page internet de la SCPI avec l'ensemble de l'information ESG réglementaire : <https://www.amundi-immobilier.com/GENEPIERRE>
- 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? Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers les derniers rapports présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

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

Avertissement et mentions légales :

Les rendements attendus ne sont pas garantis et les performances passées ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les SCPI présentent un risque de perte en capital et de crédit. Les SCPI présentent un risque de liquidité. Des rachats ne sont possibles que dans la limite des souscriptions que le produit reçoit. Pour toute souscription, nous invitons l'investisseur à prendre connaissance de la documentation juridique du fonds (notamment de la note d'information, du DIC et du dernier rapport annuel).

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. 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 les 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le cas échéant, si des perspectives d'évolution sont évoquées, elles le sont à titre d'information, peuvent différer de ce qui arrivera et ne sauraient en aucun cas et d'aucune manière engager la responsabilité d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933. La définition de « US Person » vous est fournie dans les mentions légales du site www.amundi.fr.

Les informations contenues dans ce document ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi Immobilier ou au groupe Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

Rivoli Avenir Patrimoine - Société Civile de Placement Immobilier dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 337 849 978. Visa AMF SCPI n°12-18 du 24/07/2012, n° 17-13 du 05/05/2017, n°18-26 du 28/09/2018 et n° 20-02 du 24 janvier 2020.

Édité par **Amundi Immobilier**, Société par actions simplifiée 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.

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 31 décembre 2024.