



Amundi Immobilier

Charte d'Investissement Responsable

Dernière mise à jour 01/2019

Sommaire

Amundi Immobilier, un acteur engagé dans le sillage d'Amundi	3
L'engagement d'Amundi Immobilier	10
A. Environnement.....	15
B. Social	23
C. Gouvernance	26
D. Un process d'Investissement Responsable global, cohérent et engageant	33
GLOSSAIRE	36

Le glossaire regroupe la signification des acronymes, la présentation des organismes cités et la définition de certains termes utilisés dans la présente Charte. N'hésitez pas à vous y référer pour une compréhension optimale.

Cette Charte s'applique à notre activité quotidienne de gestion de fonds et d'immeubles de différentes typologies, au sein d'Amundi Immobilier. Elle exclut cependant les activités viticoles et forestières qui demandent une gestion dédiée.

Amundi Immobilier, un acteur engagé dans le sillage d'Amundi

Amundi est le premier asset manager européen en termes d'actifs sous gestion, et se classe dans le top 10 mondial¹. Le Groupe gère plus de 1 470 milliards² d'euros et compte six plateformes de gestion principales³. Amundi offre à ses clients d'Europe, d'Asie Pacifique, du Moyen-Orient et des Amériques une large gamme d'expertises et de solutions d'investissement en gestion active, passive et en actifs réels et alternatifs. Ayant son siège social à Paris et cotée en Bourse depuis novembre 2015, Amundi est le premier Groupe de gestion d'actifs européen en termes de capitalisation boursière⁴.

Grâce à ses capacités de recherche uniques et au talent de près de 4 500 collaborateurs et experts des marchés, basés dans 37 pays, Amundi fournit aux particuliers, aux clientèles institutionnelles et corporate des solutions d'épargne et d'investissement innovantes pour répondre à leurs besoins, objectifs de rendement et profils de risque spécifiques.

Les ambitions 2018-2020 annoncées par Amundi ont pour objectif d'asseoir sa place de leader mondial de l'industrie de la gestion d'actifs. Pour ce faire elle compte sur trois moteurs de développement :

- la qualité des expertises et services fournis à ses clients ;
- la dynamique de développement et de rentabilité du Groupe ;
- l'engagement à être un acteur responsable du secteur, en particulier grâce au développement de l'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui appartient à l'ADN d'Amundi.

■ L'investissement responsable chez Amundi

Pionnier dans le domaine de l'Investissement Responsable, Amundi a fait de la responsabilité sociale et environnementale l'un de ses piliers fondateurs dès sa création, et a annoncé en octobre 2018 un plan d'action ambitieux pour amplifier son engagement en faveur de l'investissement responsable.

Ce plan a pour objectif de faire d'Amundi un acteur 100% ESG dans la notation, la gestion et les votes, d'ici fin 2021, et s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.
- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

¹ Source : IPE « Top 400 asset managers » publié en juin 2018 sur la base des encours sous gestion à décembre 2017

² Données Amundi au 30/09/2018

³ Plateformes de gestion : Boston, Dublin, Londres, Milan, Paris et Tokyo

⁴ Capitalisation boursière au 30/09/2018

■ Une politique d'engagement active

La volonté de faire progresser les entreprises dans lesquelles nos fonds investissent se traduit également par une politique d'engagement active chez Amundi qui s'articule selon 3 axes principaux :

- **L'engagement pour influence**, sur des thématiques spécifiques pour accompagner les entreprises vers de meilleures pratiques. Depuis 2013, l'équipe d'Analyse ESG a été particulièrement active sur 7 thématiques : salaire vital dans l'industrie textile, de l'alimentation et des semi-conducteurs ; le respect des droits de l'homme dans les secteurs pétroliers et miniers ; la lutte contre le gaspillage alimentaire dans les secteurs de l'agroalimentaire ; l'exercice responsable des pratiques d'influence (pharmacie, automobile) ; les minerais de conflit ; l'impact environnemental du charbon dans le secteur de la génération d'électricité ; le travail des enfants dans l'industrie du cacao et du tabac ;
- **L'engagement continu**, par des entretiens réguliers des analystes ESG avec les entreprises pour affiner leur notation ESG.
- **Le vote aux assemblées générales et le dialogue actionnarial**, pour promouvoir nos attentes en tant qu'investisseur responsable auprès des entreprises dans lesquelles nous investissons.

Ces travaux font l'objet d'un rapport d'engagement publié annuellement et disponible sur www.amundi.com.

Amundi est également signataire ou membre de nombreuses initiatives sur les thèmes du développement durable et de la finance responsable :



Le pacte mondial des Nations Unies en 2003. Ce pacte vise à initier les acteurs privés au reporting extra-financier. Les adhérents doivent démontrer chaque année la mise en œuvre effective du respect de dix principes universels touchant : les droits de l'Homme, les normes du travail, l'environnement et la lutte contre la corruption.

Les **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** en 2006 élaborés sous l'égide des Nations Unies. Ils prennent la forme d'un engagement volontaire qui incite les investisseurs à intégrer les problématiques : Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG).



Amundi s'est également engagé, en juillet 2018, dans l'initiative **Act4nature** visant à mobiliser les acteurs économiques pour la préservation de la biodiversité. Elle regroupe 65 entreprises ayant pris des engagements collectifs et individuels pour intégrer la biodiversité dans leurs stratégies globales de développement et contribuer aux objectifs fixés par la communauté internationale sur la biodiversité.

« **Global Green Bond Partnership** » (2018) : Amundi s'est engagé dans un partenariat international intégrant notamment le Groupe Banque Mondiale et la Banque européenne d'investissement pour favoriser un accroissement des financements d'actions en faveur du climat au moyen d'obligations vertes à l'échelle des collectivités territoriales et des entreprises.

Amundi s'engage également sur l'ensemble des initiatives suivantes depuis de nombreuses années.

Initiatives	Thématiques	Soutenues par Amundi depuis
<i>Institutional Investors Group on Climate Change (IIGCC)</i>	Changement climatique	2003
<i>Carbon Disclosure Project (CDP)</i>	Émissions de CO ₂ , transparence des données ESG	2004
<i>Forest Footprint Disclosure Project (FFD)</i>	Déforestation	2009
<i>Water Disclosure Project</i>	Utilisation des ressources en eau	2010
<i>Access to Medicine Index</i>	Accès aux médicaments	2010
<i>Access to Nutrition Index</i>	Accès à la nutrition	2013
<i>UN Global Compact Engagement on Leaders & Laggards</i>	Reporting ESG	2008
<i>Extractive Industries Transparency Initiative (EITI)</i>	Gestion responsable des ressources naturelles	2006
<i>Clinical Trials Transparency</i>	Essais cliniques	2014
<i>Human Rights Reporting and Assurance Frameworks Initiative (RAFI)</i>	Droits de l'homme	2014
<i>Portfolio Decarbonization Coalition</i>	Changement climatique	2014 (co-fondateur)
<i>Asia Corporate Governance Association (ACGA)</i>	Gouvernance	2014
<i>UNPRI Letter Calling Stock Exchanges to put in place voluntary guidance for issuers on reporting ESG information by the end of 2016</i>	Reporting ESG	2015
<i>IGCC Letter to 77 EU companies on their positions and lobbying activities on EU Climate and Energy Policy</i>	Changement climatique	2015
<i>PRI Human Rights Engagement</i>	Droits de l'homme – Reporting ESG	2015
<i>Paris Green Bonds Statement de la Climate Bonds Initiative</i>	Changement climatique	2015
<i>Montreal Carbon Pledge</i>	Changement climatique	2015
<i>Green Bonds Principles</i>	Changement climatique	2015
<i>Finance for tomorrow</i>	Finance durable	2017
<i>Workforce Disclosure Initiative Letter</i>	Conditions de travail – Reportings corporate	2017
<i>Climate 100+</i>	Changement climatique	2017

Amundi soutient également la recherche académique relative à la finance durable au travers d'une Chaire.



- La Chaire académique « **Finance durable et Investissement Responsable** » créée en 2007, parrainée par l'Association Française de Gestion (AFG) et pilotée par l'Ecole Polytechnique et l'Institut d'Economie Industrielle (IDEI) de Toulouse.

■ Le processus d'analyse ESG d'Amundi

Les gestions d'Amundi prennent en compte, dans leurs analyses et décisions, les questions environnementales, sociales et de gouvernance. L'analyse de ces critères "ESG", nous permet de noter les émetteurs sur une échelle de A à G (A étant la meilleure note) selon un processus formalisé, transparent et traçable, développé et géré par l'équipe d'analyse ESG d'Amundi. Pour réaliser ces notations, un référentiel a été créé, composé de 36 critères : 21 critères génériques présents dans chacune des notations et 15 critères spécifiques selon les secteurs (retenus au regard des lois et directives en vigueur et des textes à portée universelle). Ces différents critères sont ensuite pondérés en fonction des enjeux sectoriels.

Plus de 5500 émetteurs, sociétés sont rigoureusement notés sur l'ensemble des critères ESG à l'aide d'un logiciel interne dont le paramétrage est issu d'une analyse qualitative réalisée par les analystes ESG d'Amundi.

Cette approche, complémentaire de l'analyse financière, permet d'évaluer les risques (opérationnels, réglementaires, de réputation, etc.) au bénéfice des investisseurs, dans le cadre plus général de notre quête d'optimisation de la matrice Performance – Risque – Liquidité.

Les émetteurs notés G sont exclus de l'ensemble de l'univers des fonds d'investissement d'Amundi (hors contrainte spécifique) selon 3 critères :

1) entreprises impliquées dans la fabrication, la vente, le stockage et la maintenance des armes controversées prohibées par les conventions internationales ratifiées par la France (mines antipersonnel, bombes à sous-munition, armes chimiques et biologiques) ;

2) celles qui contreviennent gravement et de manière répétée aux Principes du Pacte Mondial signé par les entreprises citoyennes ;

3) sociétés impliquées dans l'uranium appauvri, celles réalisant 25% et plus de leur chiffre d'affaires dans l'extraction du charbon ou extrayant 100 millions de tonnes et plus de charbon par an et les entreprises réalisant plus de 10% de leur chiffre d'affaires dans le tabac sont notés E et en-dessous (donc exclus des fonds ISR ouverts).

Pour être considéré comme ISR, un fonds géré par Amundi doit satisfaire les quatre principes de gestion suivants :

1. La note ESG du portefeuille doit refléter un seuil exigeant dans la prise en compte des critères ESG par les émetteurs. Elle doit être supérieure ou égale, dans l'absolu, à la note C.
2. Les émetteurs les moins bien notés au sein de leur secteur, soit les émetteurs notés E, F et G sont exclus des portefeuilles ISR. Cette exclusion écarte les émetteurs aux pratiques ESG contestables afin d'éviter un risque financier et de réputation pour l'investisseur.
3. La note ESG moyenne d'un portefeuille ISR doit être supérieure ou égale à la note ESG de l'univers d'investissement ou de l'indice de référence, calculée par l'équipe d'analyse ESG d'Amundi et ce afin de sélectionner les meilleurs émetteurs dans un univers d'investissement. Ainsi, à titre d'exemple, si l'univers d'investissement a une note globale attribuée de B, alors le portefeuille ISR doit lui-même avoir une note moyenne supérieure ou égale à B.
4. Au minimum 90% des titres en portefeuille doivent être notés ESG.

Pour renforcer ses initiatives liées aux changements climatiques, Amundi a calculé l'impact carbone de ses fonds grâce à l'expertise de Trucost⁵, leader mondial de la recherche environnementale et de la fourniture de données carbone. Cela permet de satisfaire les demandes relatives à l'article 173 de la loi sur la transition énergétique du 17 août 2015⁶ sur la prise en compte des émissions de CO2 liées aux actifs sous gestion et de développer des stratégies innovantes permettant de réduire l'empreinte carbone des portefeuilles d'investissement.

Dans un souci permanent de transparence, Amundi peut ainsi fournir à ses clients un *reporting* carbone comprenant les indicateurs suivants :

- le taux de couverture des données notées ;
- les émissions carbone par millions d'euros investis ;
- les émissions carbone par millions d'euros de chiffre d'affaires ;
- la répartition sectorielle des émissions carbone (en %) ;
- la répartition géographique des émissions carbone (en %) ;
- les réserves carbone par millions d'euros investis.

Une méthodologie de mesure de l'empreinte carbone des Etats a été développée en interne et déployée en 2018.

⁵Site internet de Trucost : <https://www.trucost.com/>

⁶ Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Sur le site : https://www.amundi.fr/fr_part/Nos-Savoir-Faire/ISR-gestion-solidaire, vous trouverez différents documents reprenant les informations relatives à la pratique de l'ISR chez Amundi. Des informations sont également disponibles dans le rapport RSE⁷ publié chaque année par Amundi.

L'ensemble de la démarche ISR d'Amundi est certifiée par l'AFNOR⁸ depuis 2013, cette certification est renouvelée chaque année.

■ La politique RSE d'Amundi

Amundi considère avoir un devoir d'exemplarité et a ainsi mis en œuvre une démarche globale d'amélioration continue des actions du Groupe en matière de Responsabilité Sociale d'Entreprise déployée pour son propre compte autour de 3 référentiels de la RSE qui répertorient les axes d'amélioration en matière de conformité, de ressources humaines et d'environnement. Une auto-évaluation de l'état d'avancement des projets engagés est réalisée annuellement et un indice de progrès est calculé au niveau du Groupe.

Cette démarche est dénommée **FRED** au sein du Groupe. Elle s'articule autour des trois piliers de la RSE de la façon suivante :

- **FIDES** : intègre les différents aspects économiques ;
- **RESPECT** : intègre les différents aspects sociaux et sociétaux ;
- **DEMETER** : intègre les différents aspects environnementaux.

Le pilier économique **FIDES** intègre 6 engagements visant à renforcer la confiance, ces engagements sont les suivants :

- **protéger** les intérêts des clients (transparence de l'information ; relation avec les clients ; protection des données – conformité avec le Règlement Général européen pour la Protection des Données (RGPD) de 2018 ;
- **développer** des offres et procédures qui intègrent les éléments sociaux et sociétaux ;
- **rendre** nos produits et services **accessibles** au plus grand nombre (accessibilité des populations économiquement vulnérables ; accessibilité aux personnes en situation de handicap) ;
- **établir des relations responsables** avec les fournisseurs et sous-traitants (délais de paiement ; dépendance réciproque) ;
- **construire** un dialogue avec les parties prenantes (clients ; associations de consommateurs ; ONG ; collectivités locales et autres) ;
- **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).

⁷ Lien internet : <http://legroupe.amundi.com/Un-acteur-engage/Affirmer-notre-role-d-entreprise-citoyenne>

⁸ Association Française de Normalisation

Le pilier social mis en place par Amundi au service de ses salariés est appelé **RESPECT**. Il est décliné à tous les niveaux du Groupe et s'organise autour des critères suivants :

- **reconnaissance** : place prépondérante au collaborateur lui permettant d'évoluer ;
- **égalité** : des origines, des âges, des sexes, et intégration des personnes en situation de handicap privilégiée ;
- **sécurité** : assurance que les collaborateurs exercent leurs fonctions dans le respect de la légalité et des normes en vigueur et en toute sécurité ;
- **participation** : dialogue social et une démarche participative privilégiés avec ses collaborateurs ;
- **équité** : prise de mesures pour garantir l'égalité professionnelle entre hommes et femmes, notamment salariale ;
- **cohérence** : politique sociale globale présentant une parfaite cohésion entre les actions entreprises et l'image du Groupe ;
- **territoire** : Amundi favorise les actions de mécénat à caractère sociales déjà existantes (Maîtrise de Radio France à Bondy, Action Contre la Faim) et accompagne les actions et nouveaux partenariats développés par des salariés (Fondation Rainbow Bridge ; « De l'Eau pour le Sahel »).

Pour renforcer la mise en place de ce pilier, Amundi est signataire de deux Chartes permettant de cadrer sa politique sur les sujets suivants :

La **Charte de la Diversité en 2008** élaborée par un groupement d'acteurs privés. Elle incite les entreprises à garantir la promotion et le respect de la diversité dans leurs effectifs. Les entreprises signataires s'engagent donc à lutter contre toute forme de discrimination.



La **Charte de la Parentalité en Entreprise en 2015** élaborée par un groupement d'acteurs privés. Son objectif est d'impliquer les entreprises sur la question de la parentalité. Les entreprises s'engagent à proposer un environnement mieux adapté aux responsabilités familiales, en créant un environnement favorable aux salariés-parents, en particulier les femmes enceintes. Elles s'engagent également

à ne pas discriminer les salariés-parents dans l'évolution professionnelle.

Enfin, le pilier environnemental matérialisé par la démarche **DEMETER** qui intègre 6 engagements pour préserver l'environnement :

- **développer une offre « verte »**, que ce soit en matière d'investissement, de financement, de crédit, d'assurance ou d'épargne ;
- **favoriser l'innovation « verte »** dans notre production industrielle (intégration de l'écoconception dans les processus de production) ;
- **maîtriser** notre empreinte environnementale directe et **préserver** la nature (énergie, papier, déchets, transports, biodiversité et eau) ;
- **construire un dialogue** avec les parties prenantes sur les questions environnementales ;
- **prendre en compte** les facteurs environnementaux dans les processus d'achats (sélection et accompagnement des fournisseurs sur des questions environnementales) ;
- **formaliser** des politiques / procédures qui intègrent des facteurs environnementaux (dans l'ensemble des activités).

C'est dans une volonté de profonde cohérence avec les standards établis par Amundi présentés dans ce document qu'Amundi Immobilier a décliné sa propre Charte d'Investissement Responsable présentée ci-après, adaptée à ses missions spécifiques et au marché particulier de l'immobilier.

L'engagement d'Amundi Immobilier

Amundi Immobilier, filiale à 100% d'Amundi Group a mis en œuvre une politique d'Investissement Responsable qui reprend chacun des trois grands piliers que sont l'Environnement, le Social et la Gouvernance.

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 bien entendu les effets sur l'environnement de l'exploitation des actifs existants et de leur mode d'occupation, mais également les conséquences produites par les travaux de construction ou de rénovation ou encore les impacts de nos choix de gestionnaire immobilier en termes de matériaux, de systèmes techniques d'exploitation, de projets déployés et de traitement de tout type de déchets.

Le volet Social est également très présent dans notre gestion responsable, que ce soit en interne chez Amundi Immobilier, dans les modalités d'utilisation de nos actifs immobiliers par leurs locataires, dans l'étude des chaînes d'approvisionnement de nos actifs ou encore dans le niveau d'engagement que nous requerrons de la part des divers prestataires mandatés par nos fonds.

Enfin, **un volet Gouvernance** important est décliné, intégrant d'une part les règles que le statut très réglementé de Société de Gestion de Portefeuille impose à Amundi Immobilier et d'autre part l'ensemble des pratiques vertueuses mises en place par Amundi pour la gestion de la Gouvernance dans l'ensemble de ses fonds.

En tant que gestionnaire engagé depuis 2010 au sein de son secteur d'activité pour le développement de l'approche ESG, Amundi Immobilier se distingue comme un acteur moteur dans la profession pour l'intégration et l'application des critères ESG dans la gestion de ses fonds et l'ensemble de ses pratiques. Notre présence active depuis 2010 dans les différents groupes de travail de place, dédiés à la réflexion sur l'Investissement Socialement Responsable (ISR) en témoigne : groupes de travail au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont Amundi Immobilier est l'un des membres fondateurs : notamment celui ayant permis la rédaction d'un guide sur la prise en compte des exigences de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique⁹ dans le secteur immobilier, commission OPCI à l'AFG, groupe de travail de l'ASPIIM et plus particulièrement celui ayant pour sujet le label ISR appliqué à l'immobilier, groupe de travail Grenelle 2 de M. Philippe PELLETIER et Maurice GAUCHOT, suivi des réflexions dans le cadre de l'INREV, participation à une réflexion sur l'immobilier de demain à travers le cycle RE.BUILD, etc.

Amundi Immobilier a décliné la politique d'Investissement Responsable d'Amundi afin de la rendre compatible avec la gestion d'actifs réels (immobiliers). Amundi Immobilier procède à une analyse environnementale et sociale sur l'ensemble de ses actifs immobiliers en gestion. Une notation ESG sera également réalisée sur les acteurs impliqués dans son activité à horizon 2021, qu'ils soient Promoteurs, Property Manager ou encore Facility Manager :

- I) Pour l'analyse ESG des Parties Prenantes citées ci-dessus, Amundi Immobilier a l'intention de développer une méthodologie en partenariat avec l'équipe d'Analyse ESG d'Amundi qui s'adaptera à son secteur d'activité et aux spécificités des acteurs évalués. En parallèle du développement de cette méthodologie, Amundi Immobilier entend procéder à une première notation ESG au travers de sa nouvelle Charte Fournisseur d'ici 2021, lui permettant ainsi de bénéficier d'un premier niveau d'analyse de leurs performances et de les accompagner dans leur amélioration (cf partie B.4 – l'Implication de nos fournisseurs).
- II) Pour l'analyse immobilière de ses actifs sous gestion, Amundi Immobilier axe sa politique d'Investissement Responsable sur 3 dimensions :
 1. Les due diligences réalisées pour l'étude technique ou environnementale des actifs.

⁹ Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

2. L'intégration systématique des principes de cette Charte pour nos fonds à vocation ISR et leur intégration dès que possible dans les autres fonds.
3. La création et l'actualisation d'un Outil d'Audit Immobilier, décrit ci-après, qui nous permet de donner une note sur la performance environnementale et sociale, d'établir une performance carbone et d'évaluer l'exposition aux risques climatiques de chacun de nos actifs immobiliers sous gestion.

Afin d'impliquer l'ensemble de ses collaborateurs, cette Charte est présentée à chaque nouveau collaborateur d'Amundi Immobilier par le biais du manager de celle-ci. Elle est également diffusée lors de chacune de ses mises à jour, à l'ensemble des collaborateurs d'Amundi Immobilier.

De plus, une formation interne nommée « l'essentiel de l'ISR » est accessible pour tous les collaborateurs. Ceci dans le but de les aider à mieux appréhender ces sujets et approfondir leurs connaissances.

■ Le cadre réglementaire en termes d'Environnement

Notre action d'Investissement Responsable s'inscrit, en tant que société de gestion, en adéquation avec la réglementation actuelle et future. Notre action poursuit également le but de répondre aux enjeux de réglementations/mobilisations importantes dans notre secteur telles que :

- Le plan bâtiment Grenelle Environnement issu des lois Grenelle de l'environnement 1 et 2¹⁰:

L'Etat, à travers ces plans, se fixe un objectif majeur dans le domaine du bâtiment. Ils imposent d'améliorer les performances énergétiques et environnementales du parc immobilier existant avec des objectifs très ambitieux :

- réduire les consommations d'énergie des actifs existants d'au moins 38% en moyenne d'ici 2020 ;
- depuis 2012, tous les nouveaux bâtiments doivent être construits aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) ;
- en 2020, tous les nouveaux bâtiments seront construits à « énergie positive » (BEPOS) : un actif produira plus d'énergie qu'il n'en consomme.

- L'Accord de Paris (COP 21) :

L'Accord de Paris a été conclu le 12 décembre 2015 lors de la COP 21 se déroulant en France et est entré en vigueur en novembre 2016. Son objectif est de renforcer la réponse globale à la menace des changements climatiques dans un contexte de développement durable et de lutte contre la pauvreté.

Pour ce faire, plusieurs axes de travail ont été proposés comme :

- la limitation de la température moyenne de la planète en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, étant entendu que cela réduirait sensiblement les risques et les effets des changements climatiques ;
- le renforcement des capacités d'adaptation aux effets néfastes des changements climatiques et la promotion de la résilience à ces changements ;
- l'orientation des flux financiers vers un développement à faible émission de gaz à effet de serre et résilient aux changements climatiques.

- La Loi de Transition Energétique (Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte) :

La Loi de Transition Energétique poursuit des objectifs ambitieux de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique fossile. Celle-ci accorde également une importance toute particulière à la réduction des déchets. Elle s'articule autour des axes suivants :

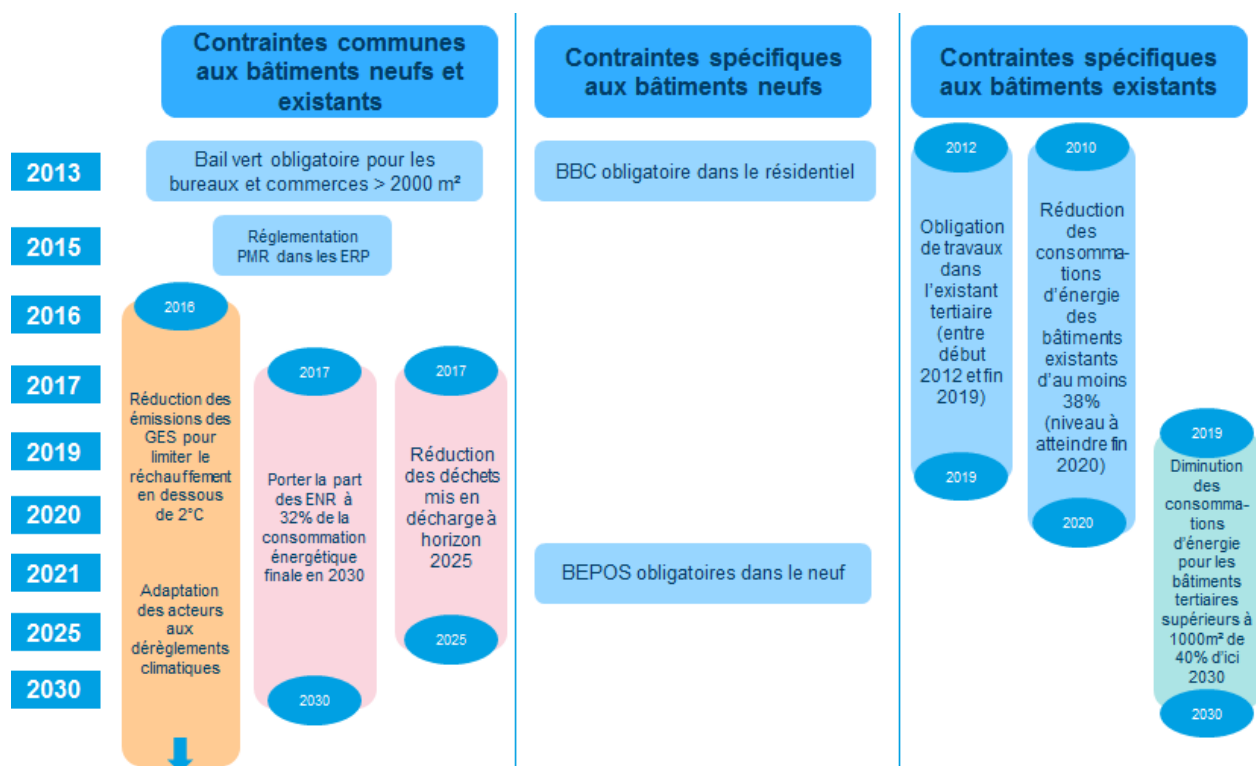
- réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990 ;
- porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique finale en 2030 ;
- réduire de 50% les déchets mis en décharge à l'horizon 2025.

¹⁰ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

- Le décret tertiaire intégré dans la loi ELAN (Evolution du Logement et Aménagement Numérique) :

Le décret tertiaire, toujours en cours de ratification par les différentes instances à la date de rédaction de cette Charte, prévoit d'imposer une obligation de diminution des consommations énergétiques pour le propriétaire et le locataire de bâtiments tertiaires supérieurs à 1000 m². Cette diminution devra atteindre 40% d'ici 2030 par rapport à une année de référence choisie librement après 2010.

Les objectifs environnementaux impulsés au niveau législatif, concernant le secteur du bâtiment, peuvent être résumés comme suit (non exhaustif). Ce tableau reprend les principaux enjeux liés aux législations abordées précédemment :



Objectifs du Grenelle de l'Environnement	Objectif du futur décret tertiaire (2019)
Objectifs de l'Accord de Paris	Objectifs de la Loi de transition énergétique

Pour information : **PMR** = Personnes à mobilité réduite ; **ERP** = Etablissements recevant du public ; **GES** = Gaz à effet de serre ; **ENR** = Energies renouvelables ; **BBC** = Bâtiment bas carbone ; **BEPOS** = Bâtiment à énergie positive ; **Bail vert** = est une annexe au bail imposée par la loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Cette annexe établit l'obligation de concertation entre le bailleur et le locataire au sujet des performances environnementales de l'immeuble.

Dans la volonté d'intégrer les réglementations environnementales actuelles et futures, Amundi Immobilier a, dès 2012, rédigé une Charte permettant de formaliser sa démarche d'Investissement Responsable. Cette Charte, actualisée en 2018 pour tenir compte des nouveaux enjeux du secteur de la gestion d'actifs immobiliers, vous est présentée ci-après.

La Charte d'Investissement Responsable d'Amundi Immobilier expose ci-après les règles applicables et les principes que nous nous sommes fixés en ce qui concerne le respect de l'Environnement, la prise en compte de la dimension Sociale et nos règles de Gouvernance, selon le plan suivant :

A. Environnement

- 1) La présentation de notre Outil d'Audit
- 2) La présentation d'un livrable produit par notre Outil d'Audit
- 3) L'application de nos outils pour l'Asset Management
- 4) L'application de nos outils au Fund Management
- 5) L'application de nos outils à l'investissement / cession

B. Social

- 1) L'implication dans l'Investissement immobilier Responsable
- 2) L'Asset Management Socialement Responsable
- 3) Le Fund Management Socialement Responsable
- 4) L'implication de nos fournisseurs

C. Gouvernance

- 1) Le cadre déontologique d'Amundi
- 2) La gestion des conflits d'intérêts
- 3) Le contrôle interne et la gestion des risques
- 4) La lutte contre le blanchiment et le terrorisme
- 5) Reporting et transparence
- 6) Une gouvernance engagée au niveau de la gestion immobilière
- 7) L'éthique au sein du Groupe
- 8) La protection des données

D. Un processus d'Investissement Responsable global, cohérent et engageant

- 1) Un process global
- 2) Une approche dynamique
- 3) Vision ISR au niveau d'un fonds
- 4) L'implication de nos prestataires dans notre process
- 5) Une Charte Investissement Responsable en progrès continu

A. Environnement

Le secteur du bâtiment est le secteur économique le plus énergivore de notre pays avec près de 45% de la consommation d'énergie finale totale. C'est également l'un des secteurs qui a la plus forte responsabilité en termes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) puisqu'il est responsable de 25% de celles-ci au niveau national¹¹.



Conscient de son rôle et de l'impact de son activité sur l'environnement, Amundi Immobilier a déployé très tôt une politique visant à améliorer ses performances environnementales. Celle-ci a commencé par prendre la forme d'un Outil d'Audit développé en 2011. Ce dernier permettait d'évaluer notamment les performances environnementales et sociales des actifs immobiliers sur 6 critères : l'énergie ; les déchets ; la pollution ; la santé et le bien-être ; l'eau et les transports. Cette évaluation préalable de 100% des actifs immobiliers présents dans les fonds immobiliers non dédiés, sous gestion d'Amundi Immobilier, a constitué et constitue encore le socle de notre politique environnementale. Cela a permis l'obtention des données nécessaires à l'établissement des règles à respecter pour qu'un fonds soit considéré comme étant à vocation ISR.

Depuis sa conception en 2011, notre politique environnementale s'est étoffée afin de répondre aux enjeux du secteur. Ainsi, Amundi Immobilier a cherché à apporter une réponse à de nouvelles thématiques telles que :

- la restauration de la biodiversité urbaine ;
- l'évolution des consommations énergétiques.

Pour répondre à ces enjeux, Amundi Immobilier développe différentes actions. Par exemple, concernant la restauration de la biodiversité urbaine, des ruches sont déployées sur la toiture de certains immeubles sous gestion. Un projet de végétalisation des toitures est également en phase de lancement. Cela fait écho à l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à l'initiative d'**act4nature**.

En parallèle, pour traiter la question des consommations énergétiques, des mesures visant à les réduire sont mises en place sur les actifs. Enfin, Amundi Immobilier a également commencé à opter pour une fourniture d'électricité verte lors de la passation de ses contrats énergétiques.

■ A.1. La présentation de notre Outil d'Audit

Dans l'optique d'intégrer les nouveaux enjeux environnementaux de son secteur et d'y fournir des pistes de réponses, Amundi Immobilier, en lien avec son partenaire historique, la société de conseil Sinteo¹², a procédé à l'actualisation de son évaluation environnementale et sociale en 2018. Celle-ci se veut toujours aussi complète, facile d'utilisation et universelle (c'est-à-dire applicable sur des actifs de toutes tailles, typologies, localisations, neufs comme existants).

En effet, si la sélection des actifs neufs requiert un audit environnemental précis, il nous a semblé que l'enjeu principal issu du plan du Grenelle, de l'Accord de Paris, de la loi de transition énergétique et du futur décret tertiaire pour le secteur immobilier résidait dans notre capacité à gérer le stock historique d'actifs existants, en développant des outils d'analyses pouvant le faire progresser en termes de performances carbone, énergétiques et plus largement environnementales et sociales.

¹¹ Plan Bâtiment Durable : Rapport d'activité 2017 - Page 8.

¹² Site internet de SINTEO : <https://www.sinteo.fr/>

L'actualisation de cet outil, finalisée en 2018, contient des novations fortes telles que l'exposition des actifs immobiliers aux risques climatiques et la mesure de leur impact carbone. Chaque actif bénéficie en outre de la trajectoire cible en termes d'émissions de gaz à effet de serre et en termes de consommations énergétiques à horizon 2030.

Le déploiement de notre Outil nécessite la mise en œuvre d'un audit complet de chaque actif, requérant :

- une notation des performances environnementales de l'actif ;
- une mesure de l'ensemble des consommations d'eau, d'électricité et d'émissions de gaz à effet de serre ;
- le contrôle des conformités réglementaires (pollution, personnes à mobilité réduite, amiante...) ;
- l'établissement d'un état des lieux complet des installations techniques ;
- la localisation précise de l'actif pour pouvoir évaluer les risques climatiques auxquels il est exposé ;
- la réponse à un questionnaire de 75 questions portant sur 8 thèmes : énergie, eau, transport, pérennité des équipements, déchets, occupation du sol et écologie, pollution, santé et bien-être. Le résultat est ensuite noté puis pondéré pour obtenir une note unique sur 100 ;
- l'établissement d'un bilan carbone.

La synthèse de ces analyses se traduit par une restitution de l'évaluation des performances de l'actif (*cf partie A.2 - Présentation d'un livrable produit par notre Outil d'Audit*). Celle-ci est accompagnée d'une notice utilisateur permettant aux collaborateurs de l'appréhender aisément.

L'évaluation de l'ensemble des actifs d'Amundi Immobilier fera l'objet d'un renouvellement avec la nouvelle méthodologie d'ici 2021.

Pour les fonds dédiés, l'audit est réalisé à discrétion des investisseurs.

Cet outil permettra deux choses :

1. l'identification des actifs à potentiel de certification ou de labellisation ;
2. l'identification des forces et des faiblesses de l'actif pour favoriser une gestion dynamique de ce dernier.

■ A.2. Présentation d'un livrable produit par notre Outil d'Audit

Le contenu de cet outil sera présenté selon le schéma suivant :

- la performance environnementale et sociale de l'actif (au regard des 8 piliers retenus dans notre analyse) ;
- la résilience de l'actif aux changements climatiques ;
- les objectifs que l'actif doit tenir pour respecter les objectifs de l'Accord de Paris et ceux du décret tertiaire ;
- les informations complémentaires que l'on peut trouver dans notre livrable.

La Cartographie environnementale et sociale : cette Cartographie est conçue pour offrir un niveau de détail nécessaire à l'identification des éléments clés impactant la situation de chaque actif. Elle est réalisée à partir d'un questionnaire de 56 questions **basées sur le référentiel BREEAM In-Use Part 1** (valorisation de la performance intrinsèque du bâtiment et des équipements installés), exception faite de la partie énergie pour laquelle nous avons souhaité rehausser nos exigences en optant pour un critère conçu sur mesure. Chaque pays est ainsi valorisé différemment en fonction de sa réglementation énergétique et plus précisément de celle qui s'applique à l'immeuble selon l'année de construction de celui-ci.

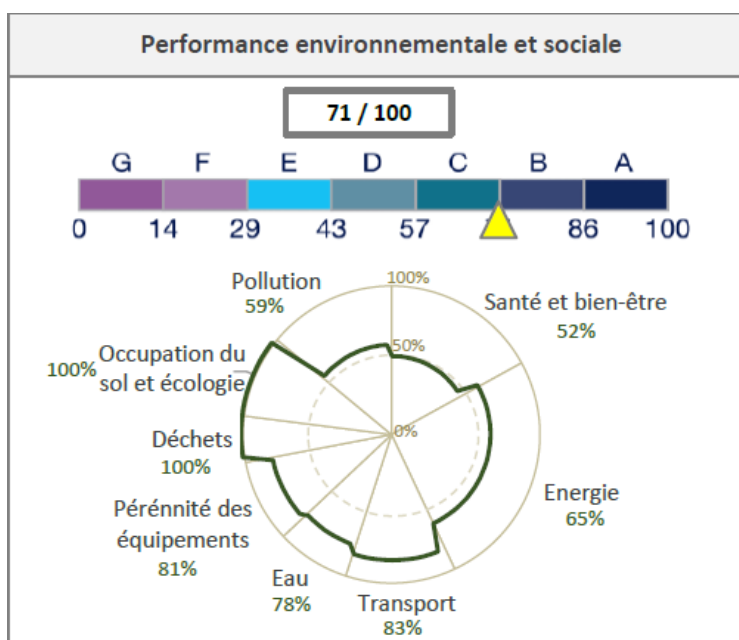
L'évaluation des réponses permet de noter les actifs sur une base 100 concernant leur performance environnementale et sociale.

La présentation de ces résultats est axée autour des 8 domaines auxquels chacune des questions se rapporte :

- Santé / Bien-être
- Energie
- Transport
- Eau
- Déchets
- Pollution
- Pérennité des équipements
- Occupation du sol et écologie

Nous présentons ci-après l'extrait d'une Cartographie:

- 1) la note obtenue par l'actif sur chaque critères figure en vert dans le schéma ;
- 2) la moyenne pondérée représentant la note globale de l'actif correspond à la note encadrée. Il est également possible de situer l'actif par rapport à l'échelle de notation interne (allant de A à G – A étant la meilleure note) présente au-dessous.



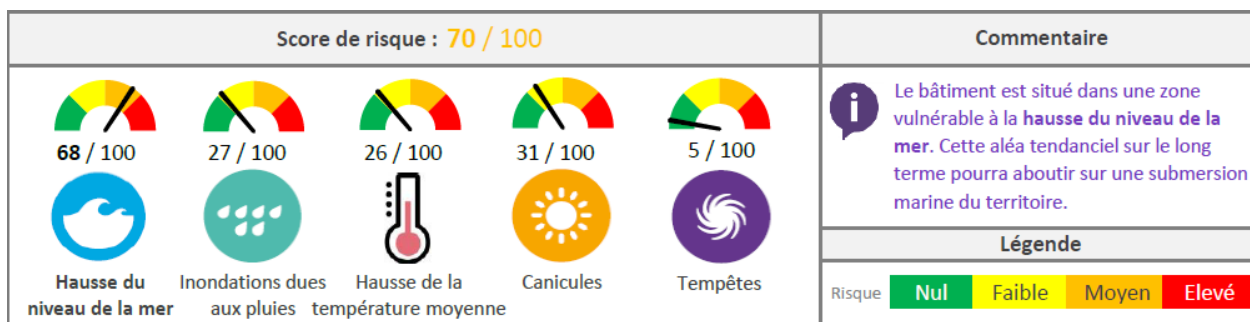
Cette Cartographie permet d'identifier rapidement les critères sur lesquels l'immeuble est le plus faible pour pouvoir ensuite déployer d'éventuelles mesures d'amélioration.

La résilience aux changements climatiques : une matrice d'aide à la décision est conçue permettant de réaliser une synthèse visuelle par rapport à deux critères fondamentaux que sont « les risques liés aux changements climatiques » et « le risque de transition ». Cette matrice permet d'identifier les risques ou les opportunités de chaque actif par rapport à deux critères explicités ci-dessous. Celle-ci constitue un outil important de réponse aux enjeux de l'Accord de Paris.

A) Les risques liés aux changements climatiques : ces risques physiques sont la résultante du rapport entre trois thématiques :

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

Les risques climatiques évalués sont les suivants (exemple de rendu) :



Pour déterminer l'exposition à ces risques, nous nous basons sur l'étude de scénarios prospectifs des évolutions climatiques. Pour la France nous utilisons une base de données élaborée sous l'égide du Ministère de la Transition écologique et solidaire qui regroupe les projections climatiques réalisées dans les laboratoires français de modélisation du climat. Pour nos investissements internationaux, nous utilisons les scénarios prospectifs de l'Union Européenne.

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

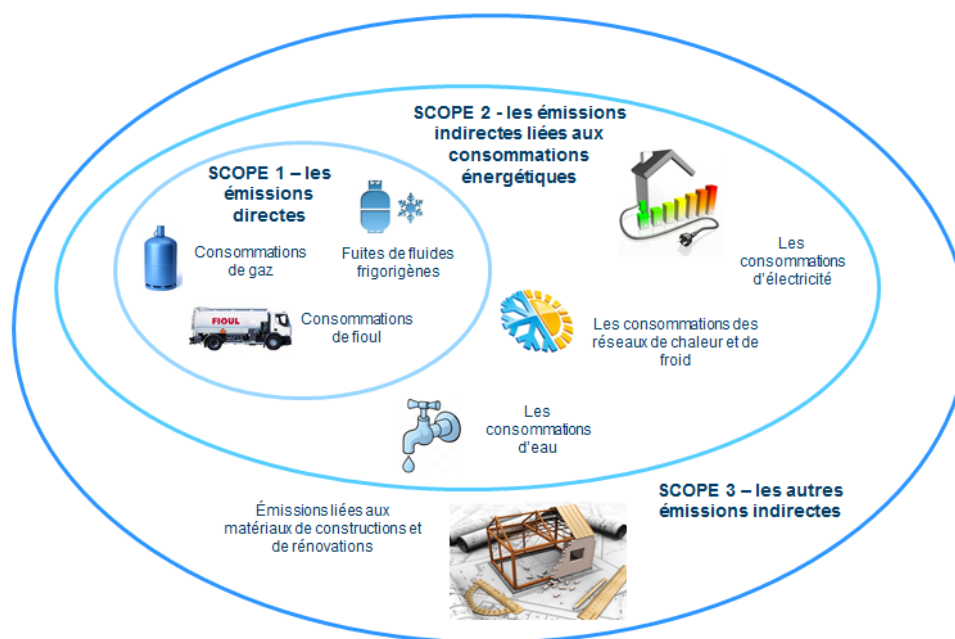
B) Le risque de transition : il correspond aux risques financiers liés à l'exposition de l'actif à une future taxation carbone en fonction de son bilan carbone actuel.

Le bilan carbone et les émissions de GES de chacun des actifs sont évalués sur leurs scopes 1,2 et 3.

Cette séparation est nécessaire car la construction (scope 3) est le facteur principal des émissions carbone d'un bâtiment. Sans cette distinction, la comparaison entre un actif neuf et ancien ne serait pas possible.

- a. **Scope 1 - les émissions directes** : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;

- b. **Scope 2 - les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques** : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- c. **Scope 3 - les autres émissions indirectes** : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.



Composition des scopes dans le secteur du bâtiment

Des objectifs clairement définis par actif : l'une des forces du nouvel Outil d'Audit d'Amundi Immobilier est sa capacité à identifier des objectifs pour chaque actif au niveau des performances énergétiques à atteindre et de la diminution des émissions carbone. Ces objectifs sont construits autour du futur décret tertiaire pour les performances énergétiques et autour de l'objectif de l'Accord de Paris visant à limiter le réchauffement climatique en dessous de 2°C. Cela permet de mesurer l'écart par rapport à la cible et de mettre en œuvre les éventuels plans d'actions nécessaires à la satisfaction de ces objectifs.

La notation étant réalisée à l'acquisition et renouvelée à minima tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables surviennent sur l'immeuble (travaux, nouveaux locataires, certifications, etc.), le suivi de la performance des actifs sera fait à cette occasion.

D'autres points figurent dans le rendu final de l'audit réalisé sur chacun des actifs comme :

- **une carte d'identité de l'actif** regroupant l'ensemble des informations pertinentes à son identification ;
- les **dernières performances environnementales connues** : performance énergétique, performance carbone et performance eau. Ces performances sont établies par rapport aux consommations relevées de l'immeuble ;

- le **suivi de l'empreinte carbone** du bâtiment qui représente le poids de chaque scope sur son empreinte globale ;
- une **évaluation du risque réglementaire** qui traduit la conformité de l'actif face à la réglementation dont il dépend.

Notre nouvel Outil d'Audit nous permettra d'actualiser l'ensemble de ces évaluations en tenant compte de critères propres à chaque pays, notamment vis-à-vis du mix énergétique.

Le processus mis en place pour la réalisation d'une Cartographie suit les 6 étapes présentées dans le schéma ci-dessous. Un calendrier estimatif moyen de 4 semaines est nécessaire afin de finaliser une Cartographie pour un actif compte tenu de la masse d'information à recueillir et à traiter.



Pour information, **PM** = property manager

Cette évaluation des différentes performances constitue désormais un outil d'Asset Management à part entière qui permet d'estimer et prévoir les plans de travaux à mettre en œuvre pour améliorer sensiblement les performances environnementales du bâtiment et d'identifier les immeubles éligibles à une certification et/ou un label (HQE, Breeam, LEED, etc.).

■ A.3. L'application de nos outils pour l'Asset Management

Cet Outil d'Audit immobilier est utilisé par les Asset Managers comme un outil d'analyse fiable et indispensable des paramètres environnementaux et sociaux de valorisation des actifs, notamment dans les recherches de sources de création de valeurs pouvant concerner un ou plusieurs des thèmes abordés précédemment. La recherche de cette création de valeur doit permettre, à terme, d'améliorer l'impact de l'immeuble sur son environnement et/ou l'utilisation qu'en font les occupants.

Les collaborateurs sont régulièrement formés à l'outil de Cartographie et aux jurisprudences et nouvelles réglementations applicables aux immeubles en termes de développement durable. Ces formations peuvent également être utilisées pour sensibiliser et informer les collaborateurs sur les évolutions du marché comme le développement des espaces de coworking, le développement et l'utilisation du Building Information Modeling (BIM) ou encore l'immobilier de demain.

L'outil est évolutif et permet de suivre la performance d'un actif dans le temps, de quantifier ses évolutions et d'identifier les sources d'écarts.

Les plans de travaux pluriannuels sont donc élaborés comme des axes de progression qualitatifs et environnementaux intégrant les évolutions attendues et prévisibles tel que le décret tertiaire.

En outre, chaque fois qu'une phase de travaux importante est opérée sur un immeuble, le programme de travaux intégrera dans le cahier des charges la recherche d'une labellisation à obtenir pour l'immeuble, lorsque cela est adapté.

Cet outil, en complément des « annexes environnementales ou bail vert »¹³ mises en place sur les immeubles de plus de 2000 m², permet d'entretenir une proximité avec les occupants des immeubles et facilite les échanges avec ces derniers afin de définir conjointement des axes de progrès tant sur les performances intrinsèques du bâtiment que l'utilisation qui en est faite.

L'Asset Manager est donc l'acteur qui, par sa gestion attentive et sa vision précise des caractéristiques de chaque immeuble, connaît et identifie les pistes d'améliorations de ces derniers. Son rôle est de fait primordial dans l'amélioration du parc immobilier.

■ A.4. L'application de nos outils au Fund Management

La Cartographie permet de consolider les données individuelles des actifs à l'échelle d'un fonds, devenant ainsi un outil de pilotage et d'aide à la décision en termes de stratégie patrimoniale et d'allocation d'actifs pour le Fund Manager.

Cet outil permet de décliner la stratégie des fonds lors du lancement de nouveaux produits, notamment dans le cadre de la définition des qualités et des performances des actifs devant être acquis par ces fonds.

Notre outil, en permettant de déterminer les axes d'amélioration des immeubles, rend possible la quantification financière des vecteurs de progrès au travers du plan pluriannuel de travaux. Cela favorise également leur intégration dans le business plan du fonds pour un meilleur pilotage de sa performance.

Enfin, celui-ci permet de mesurer la capacité de « verdissement » et le comportement vertueux des fonds évalués. Cela constitue un atout fort pour les investisseurs qui peuvent ainsi en apprécier les qualités ESG.

■ A.5. L'application de nos outils à l'investissement / cession

Toute opportunité d'investissement comporte un audit préalable réalisé par nos équipes d'acquisition dans le cadre des due diligences d'acquisition. Cette due diligence porte sur l'actif lui-même, mais également sur les principales contreparties impliquées dans l'opération. Dans l'étude des performances environnementales et sociales des actifs, nous nous basons sur le rendu de notre Outil d'Audit ainsi que la due diligence d'acquisition qui vient compléter cette évaluation notamment sur les critères réglementaires. Les critères

¹³ Annexes établissant l'obligation de concertation entre le bailleur et le locataire au sujet des performances environnementales de l'immeuble

contrôlés prennent en compte l'intégralité du cycle de vie de l'actif, qu'il soit en cours de construction, à construire ou déjà construit et loué lors de l'acquisition.

- **Dans le cadre de la construction d'un bâtiment et autres grands travaux** : une analyse de la démarche et politique RSE du promoteur est réalisée par le biais de la Charte Fournisseur d'Amundi Immobilier et à l'avenir par la méthodologie qui sera développée avec l'Analyse ESG d'Amundi.
- **Acquisition d'un bâtiment existant** : les due diligences techniques et environnementales doivent permettre d'identifier et maîtriser les risques de pollution existants ou de chiffrer et d'évaluer la faisabilité des travaux nécessaires pour purger l'actif des éventuelles pollutions identifiées. Pour ce faire et chaque fois qu'une suspicion existe, des audits de type « phase 1 » (étude documentaire, historique du site, etc.) sont entrepris dans le cadre de nos acquisitions et éventuellement des études dites « phase 2 » (investigations terrain comprenant sondages et analyses des sols).

Ces audits mettent en évidence la situation énergétique et les risques de pollution actuels ainsi que les travaux à mettre en œuvre pour atteindre des performances optimisées et éliminer la pollution existante. Ils comprennent également l'évaluation de l'immeuble au travers de notre Outil d'Audit spécifique qui permet de mettre en avant les performances carbone du bâtiment, son exposition aux risques climatiques, etc.

Ces études n'ont pas pour unique but de promouvoir l'acquisition d'actifs d'ores et déjà performants du point de vue de nos critères environnementaux mais elles permettent d'éliminer tout actif dont les caractéristiques ne permettront pas de lui donner le niveau de performance visé par le fonds via la mise en œuvre de travaux ayant un sens économique compte tenu de l'investissement envisagé. Les certifications existantes et/ou potentielles sont identifiées dès ce stade d'étude des acquisitions et intégrées dans les perspectives d'investissement.

Ainsi, notre outil est tout autant utilisé dans la sélection des actifs à acquérir que dans l'identification de ceux sur lesquels des travaux doivent être entrepris. Il peut également être utilisé lors du processus de cession pour identifier les actifs les moins performants de nos fonds ou qui ne sont plus en ligne avec la stratégie du fonds propriétaire.

B. Social

■ B.1. L'implication dans l'Investissement immobilier Responsable

Dans le cadre de nos investissements immobiliers, les due diligences réalisées incluent une attention particulière tant sur les caractéristiques sociétales de l'immeuble considéré que sur les principales parties prenantes impliquées :

- **Acquisition d'un bâtiment à construire ou en construction** : comme précisé auparavant, nous procédons à l'évaluation du promoteur par le biais de notre Charte Fournisseur et procéderons à l'avenir avec la méthodologie qui sera développée en partenariat avec l'Analyse ESG d'Amundi.
- **Acquisition d'un bâtiment existant** : dans le process d'acquisition intervient un audit visant à vérifier certains éléments essentiels dans l'intégration du critère Social au sein de notre politique globale :
 - l'accessibilité de l'immeuble et notamment la proximité de l'immeuble avec les transports en commun et les services ;
 - la capacité de l'immeuble à recevoir du public et son accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
 - le niveau de confort de l'immeuble pour les occupants (climatisation, qualité de l'air intérieur, ergonomie, sanitaires, qualité des prestations, sécurité et sûreté, confort visuel...) ;
 - l'intégration de l'immeuble dans son environnement immédiat.

■ B.2. L'Asset Management Socialement Responsable

Les plans de travaux établis tous les ans prévoient des travaux permettant une amélioration régulière des qualités du bâtiment afin de pouvoir répondre non seulement aux problématiques techniques mais également pour améliorer le niveau de satisfaction des utilisateurs par rapport au bâtiment.

Pour ce faire, les Asset Managers et les Property Managers entretiennent des échanges réguliers avec les locataires afin de mieux appréhender leurs attentes par rapport au bâtiment. Dans ce cadre, ils peuvent décider de la mise en place au sein de l'immeuble d'outils de « Green Management » : guides des bonnes pratiques d'utilisation de l'immeuble (voir ci-contre), incitation au covoiturage, incitation à l'utilisation du tri sélectif, etc.

Les Property Managers avec lesquels nous travaillons sont également évalués par le biais de notre Charte Fournisseur. Sous leur contrôle, les Facility Managers avec lesquels ils choisissent de travailler pour le suivi régulier de notre patrimoine font l'objet de la même évaluation.



■ B.3. Le Fund Management Socialement Responsable

Dans le cadre du lancement de tout nouveau fonds, le Fund Manager a la possibilité, grâce notamment à l'évaluation réalisée via notre Outil d'Audit, de promouvoir des critères environnementaux et/ou sociaux dans la stratégie de constitution et de gestion de ses fonds : fonds investissant dans des actifs respectant une dimension sociale, fonds dont le patrimoine est orienté vers des actifs présentant déjà des performances environnementales exemplaires ou encore fonds thématiques focalisés sur un sujet environnemental ou social particulier.

Nos Fund Managers sont donc amenés à croiser les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) avec les critères financiers dans leurs orientations de gestion. Nous nous efforçons ainsi de présenter à nos clients investisseurs, des solutions d'investissement conformes à notre volonté de développer l'Investissement Responsable.

■ B.4. L'implication de nos fournisseurs

Dans le cadre de nos relations contractuelles, nos principaux fournisseurs : Property Managers, Facility Managers et Promoteurs seront évalués d'ici 2021 par le biais de notre Charte Fournisseur. Comme expliqué auparavant une méthodologie encore plus ambitieuse et poussée d'évaluation de nos prestataires est en développement avec l'Analyse ESG d'Amundi. Celle-ci sera déployée lors de sa finalisation.

Cette Charte Fournisseur permettra, au fil de son déploiement, d'accompagner les acteurs notés dans l'amélioration de leurs pratiques. Cette Charte aura pour vocation la sensibilisation et l'incitation des Parties Prenantes dans la prise en compte de différents sujets ESG exprimés sous la forme de 9 grands principes à appliquer dans leurs activités quotidiennes.

Cette démarche a pour objectif d'utiliser le pouvoir d'influence dont bénéficie Amundi Immobilier pour faire évoluer les acteurs du marché vers de meilleures pratiques. Ainsi, il est demandé à chacun d'entre eux de compléter annuellement un questionnaire de 19 questions permettant de constater leurs avancées sur la mise en place et le respect des 9 principes de la Charte Fournisseur. Plus qu'une vocation de contrôle, la volonté d'Amundi Immobilier, au travers de la note attribuée par le questionnaire, est d'accompagner les sociétés avec lesquelles Amundi Immobilier travaille dans l'amélioration de leurs pratiques. A titre d'exemple, voici quatre des principes présents dans la Charte :

Principe n°2 :

Pour tous travaux, remplacements ou interventions sur les actifs, favoriser des techniques de construction, des dispositifs et des équipements respectueux de l'environnement.

Principe n°3 :

Déployer une politique d'achats responsables impliquant une traçabilité des approvisionnements de matières premières et des achats d'équipements afin de s'assurer de l'origine des biens et de leurs modes d'extraction, de fabrication et de transports.

Ceci dans le but d'intégrer des considérations ESG (environnementales ; sociales ; de gouvernance) à tous les niveaux de la chaîne d'approvisionnement.

Principe n°4 :

Réaliser une cartographie des risques de gouvernance, sociaux et environnementaux inhérents au(x) métier(s) exercé(s) par l'entreprise. Cette cartographie devra être accompagnée des mesures prises pour la réduction de la probabilité d'occurrence des risques identifiés.

Principe n°6 :

Promouvoir le recrutement de personnes éloignées de l'emploi et défavorisées, notamment par le biais de contrats d'insertions.

➤ EXTRAIT DU QUESTIONNAIRE ESG D'AMUNDI IMMOBILIER

Principe n°4 :

8. Avez-vous réalisé une cartographie des différents risques inhérents à votre activité au niveau :

- | | | |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| - De la gouvernance : | ☐ OUI | ☐ NON |
| - Social : | ☐ OUI | ☐ NON |
| - Environnemental : | ☐ OUI | ☐ NON |

9. Avez-vous des indicateurs sur l'impact de ces cartographies (par exemple : au niveau social, si l'on considère les risques encourus par les travailleurs, le taux d'accident ou d'arrêts maladies peut fournir un indicateur intéressant sur l'impact de ces cartographies et des mesures adoptées) ?

- ☐ OUI ☐ NON

Merci de fournir les documents permettant de justifier vos réponses et s'ils sont ou non accessibles au public. Il vous est demandé d'indiquer précisément la localisation de l'information dans le document et d'en faire un court résumé.

Principe n°6 :

12. Votre politique de recrutement, ou les prestataires que vous choisissez promeuvent-ils le recrutement de personnes éloignées de l'emploi ou défavorisées ?

☐ OUI

☐ NON

13. Avez-vous des indicateurs relatifs à cette pratique (par exemple : le nombre d'entreprises mandatées ayant recours à des chantiers d'insertion ÷ le nombre total d'entreprises mandatées) ?

☐ OUI

☐ NON

Merci de fournir les documents permettant de justifier vos réponses et s'ils sont ou non accessibles au public. Il vous est demandé d'indiquer précisément la localisation de l'information dans le document et d'en faire un court résumé.

Concernant la notation, si celle-ci est jugée trop faible vis-à-vis des standards de la politique d'Amundi Immobilier, il pourra être demandé au répondant d'atteindre un niveau de performance donné dans un horizon de temps fixé conjointement.

Dans tout autre cas, il sera demandé aux acteurs de suivre un processus d'amélioration continue et ainsi de chercher à parfaire la prise en compte et l'application de ces principes.

C. Gouvernance

Amundi est convaincu qu'une gouvernance dédiée et engagée incluant un contrôle interne solide (Risques et Conformité) permettra à long terme d'améliorer les performances des fonds sous gestion pour servir au mieux les intérêts de ses clients. Amundi Immobilier partage totalement cette conviction et s'est doté les moyens propres et autonomes pour y parvenir :

- un cadre déontologique fort ;
- une politique de gestion des conflits d'intérêts ;
- un dispositif interne de contrôle des risques ;
- une lutte active contre le blanchiment d'argent et le terrorisme ;
- une gouvernance transparente et encadrée.

Afin de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de gestion optimale de notre gouvernance, répondant ainsi aux standards les plus exigeants du marché en la matière, Amundi Immobilier s'est doté d'une équipe Conformité en charge entre autre du respect de la déontologie, d'une équipe dédiée à la gestion des risques et du contrôle permanent, d'un département de « service clients » et enfin d'un code de procédures, applicable en interne comme en externe.

■ C.1. Le cadre déontologique d'Amundi

Un code de déontologie applicable à l'ensemble d'Amundi (toutes entités, filiales, succursales en France et à l'international) est régulièrement mis à jour, sa dernière version est entrée en vigueur le 25 janvier 2018. Chaque salarié d'Amundi Immobilier se voit remettre ce code lors de son entrée dans la société et une présentation de celui-ci est réalisée par la DRH lors de la journée d'intégration. Il se doit de déclarer régulièrement les cadeaux et avantages reçus, les éventuels conflits d'intérêts potentiels dus à des activités rémunérées externes et mandats sociaux extérieurs, les différents comptes bancaires utilisés s'ils sont en rapport avec une opération devant être déclarée, les éventuelles souscriptions réalisées (ou éventuels rachats et ventes) sur des produits gérés par Amundi Immobilier, les investissements locatifs réalisés, les opérations d'achat ou de vente d'actifs immobiliers, etc.

En complément du code déontologique au niveau Groupe, Amundi Immobilier a mis en place un outil de supervision des déclarations déontologiques applicables aux collaborateurs. Cet outil est piloté par le RCCI et permet de relancer les collaborateurs au titre des déclarations annuelles qui s'appliquent à leur statut (normal, sensible, initié ponctuel).

De plus, chaque année, les collaborateurs suivent des formations sur cette thématique afin d'opérer une mise à jour régulière de leurs connaissances.

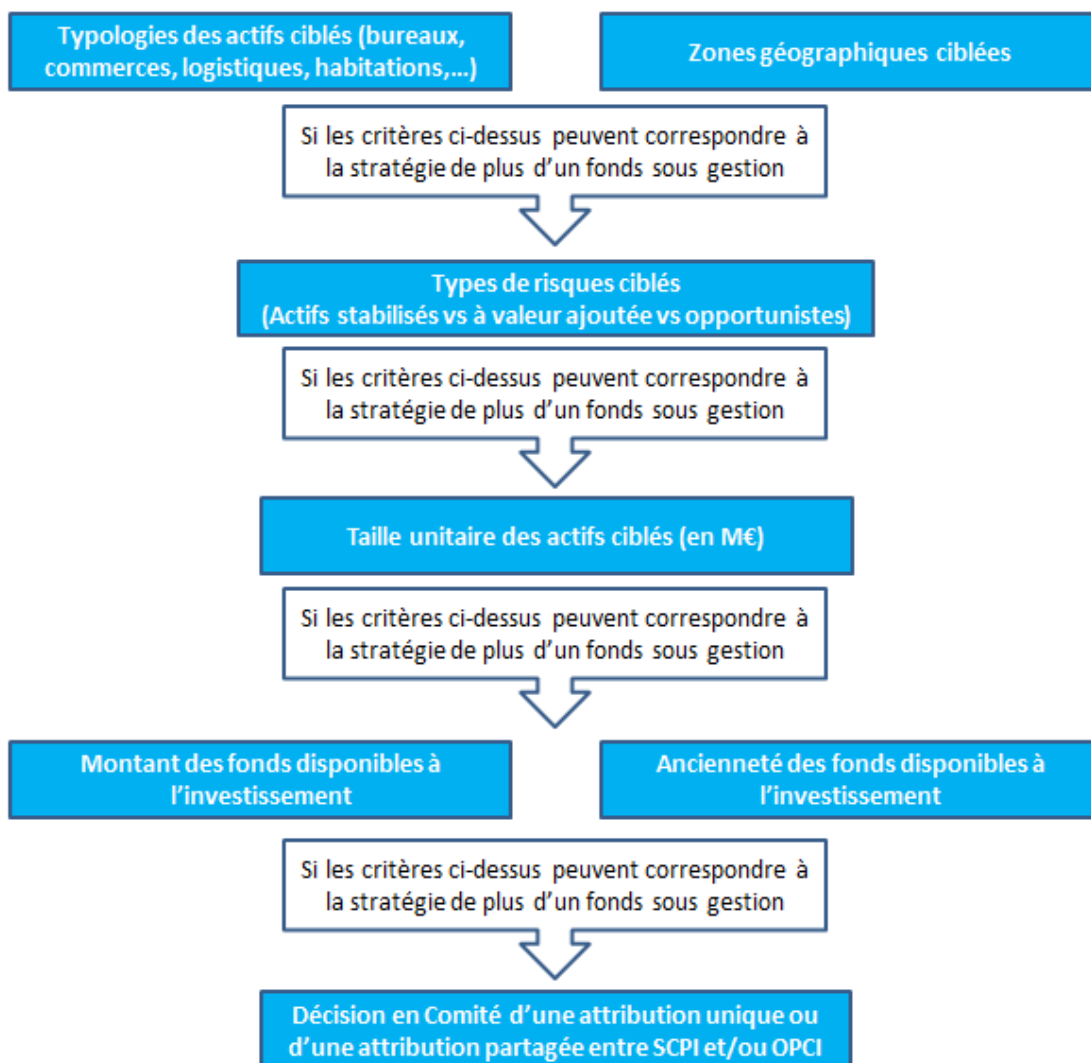
■ C.2. La gestion des conflits d'intérêt

Amundi Immobilier veille attentivement à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, quels qu'ils soient :

- conflits impliquant Amundi Immobilier et ses clients (règles de restriction quant aux éventuels cadeaux ou avantages consentis par des clients aux collaborateurs, règles de déclaration d'intérêts personnels chez des clients ou d'autres intérêts pouvant entrer en conflit dans l'exercice des missions des collaborateurs, etc.) ;
- conflits impliquant les collaborateurs d'Amundi Immobilier (restrictions imposées à tout collaborateur sur l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles, etc.) ;
- conflits impliquant plusieurs clients : par exemple lorsqu'Amundi Immobilier, offrant ses services à deux clients, pourrait favoriser l'un des deux en traitant ses opérations de manière prioritaire ;

- conflits impliquant plusieurs fonds gérés : conflits pouvant apparaître entre les divers fonds gérés par Amundi Immobilier au moment de l'attribution d'une opportunité d'investissement immobilier à l'un d'entre eux. Pour prévenir ce risque, une procédure a été mise en place, elle est résumée sur le schéma ci-dessous.

PROCEDURE D'AFFECTATION D'UN ACTIF A UN FONDS



L'ensemble de la procédure détaillée d'Amundi Immobilier : « Politique et gestion des conflits d'intérêts » est disponible à l'adresse suivante :

http://www.amundi-immobilier.com/home_corp_aboutim

Tous les dossiers d'acquisition proposés à Amundi Immobilier sont répertoriés dans un outil de suivi « Pipeline » qui enregistre pour chaque proposition d'investissement sa date d'entrée, sa source et ses détails propres.

Un Comité d'Investissement se réunit de manière hebdomadaire afin de débattre et de décider de la suite à donner à ces opportunités. La procédure d'allocation d'actifs à un fonds présentée ci-dessus est utilisée afin d'orienter les opportunités d'investissement dans le strict respect de ces règles et peut faire l'objet d'une vérification en cas de conflits d'intérêt.

■ C.3. Le contrôle interne et la gestion des risques

1 - Textes de référence

- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumis au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,
- Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- Le Code Monétaire et Financier,
- Le Code de Commerce,
- Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,
- Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables ;
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes .

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie ;
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- la définition précise des fonctions et des tâches ;
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle ;
- le suivi et contrôle des délégations ;
- le développement et l'application des normes et procédures ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi ;
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi ;
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions

d'exécution et de contrôle. De plus la société de gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

Le contrôle permanent de 1er niveau, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2e niveau, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la société de gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3 - Conformité

La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier. Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.

Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme « Fides ». Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.

Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :

- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre ;
- le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits ;
- le suivi des réclamations clients ;
- la gestion des conflits d'intérêts.

Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.

Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Risques et Contrôle Permanent

Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités ;

- s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation ;
- à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.

Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier ;
- rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la société de gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

La société de gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

■ C.4. La lutte contre le blanchiment et le terrorisme

Les procédures relatives à la lutte anti-blanchiment et anti-financement du terrorisme ont été mises à jour en 2017 pour tenir compte des évolutions réglementaires.

Amundi Immobilier respecte le cadre général de la procédure applicable à Amundi qui s'inscrit dans le dispositif central de prévention et de lutte contre le blanchiment de capitaux de Crédit Agricole SA. Toutefois, dans la mesure où Amundi Immobilier exerce, au sein d'Amundi, une activité de gestion pour compte de tiers dans le domaine de l'immobilier, Amundi Immobilier a défini sa propre procédure opérationnelle.

Cette procédure décrit le dispositif applicable en termes de connaissance du client (collecte des informations et des documents) et de surveillance des flux financiers dans le cadre des souscriptions / rachat, du versement des dividendes, de l'achat / vente / location d'actifs immobiliers.

Ce dispositif distingue des contrôles à priori effectués sur 2 niveaux. D'une part par les opérationnels Asset managers, fund managers, Investissement et gestion des associés et d'autre part par la Conformité ainsi que des contrôles à posteriori par la Conformité.

■ C.5. Reporting et transparence

- **Reporting opérationnel trimestriel** détaillant l'état du patrimoine et la composition du fonds mis à disposition en format électronique et pouvant faire l'objet d'une réunion de présentation à la demande des clients permettant un échange régulier avec les investisseurs.
- **Reporting financier semestriel pour les fonds gérés pour les clients institutionnels et trimestriels pour les fonds gérés pour les clients particuliers.** Il présente la situation du fonds mais également une analyse prospective et certaines analyses de sensibilités permettant de revisiter la stratégie d'investissement et de gestion du fonds. Il est adressé sous forme de document électronique et peut faire

l'objet d'une réunion de présentation formelle et d'échanges sur la stratégie du fonds à la demande des clients institutionnels ou sous la forme d'un Conseil de Surveillance pour les fonds impliquant des clients particuliers.

- **Rapport annuel** : il donne une présentation complète des comptes, des évolutions sur un an, des perspectives attendues et des plans d'actions à court terme (un an) et à moyen terme (5 ans), couvrant en particulier la stratégie globale du fonds, le programme d'investissement incluant les travaux à réaliser, la politique de distribution du fonds, l'évolution des encours, etc. Il est adressé 30 jours après la fin de l'exercice social du fonds sous forme de document électronique et fait l'objet d'une réunion formelle de présentation des comptes annuels du Conseil d'Administration offrant la possibilité d'échanger de manière large sur la vie du fonds et l'évolution du mandat. Ce reporting intègre également une partie extra-financière qui reprend l'engagement d'Amundi Immobilier pour une finance responsable, ainsi que les actions à but environnementales et sociales réalisées par le fonds.
- **Sélection équitable des prestataires par appels d'offres** : comme l'AMF le requiert, les différents prestataires mandatés par les fonds le sont par l'intermédiaire de procédures d'appels d'offres, formalisées par Amundi Immobilier.
- **Disponibilité des données relatives à l'article 173 – VI¹⁴** : cet article favorise la publication d'informations de la part des sociétés de gestion de portefeuille et de certains investisseurs institutionnels sur les modalités de prise en compte des critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) dans leurs politiques d'investissement et de gestion des risques. Dans ce cadre, Amundi Immobilier s'engage à fournir les informations nécessaires à la bonne réalisation de ce devoir de transparence de la part de ses investisseurs.

■ C.6. Une gouvernance engagée au niveau de la gestion immobilière

- Une démarche de progrès visant l'amélioration des performances des actifs avec la mise en place d'un plan de travaux pluriannuel prenant en compte les performances environnementales de nos actifs pour augmenter la note actuelle donnée par notre Outil d'Audit et l'amener à s'améliorer afin d'atteindre différents seuils déterminés.
- Des relations régulières avec les parties prenantes : locataires, prestataires, banquiers...
- Mise en place des annexes vertes des baux de nos locataires pour l'ensemble des actifs pour lesquels cette annexe sera requise (actifs de toutes typologies ayant une surface supérieure à 2000 m²).
- L'accompagnement de l'ensemble de nos parties prenantes dans l'amélioration de leurs pratiques et favoriser leur prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux dans leur(s) activité(s).

■ C.7. L'éthique au sein du Groupe

Une Charte éthique a été créée au sein du groupe Crédit Agricole, applicable à l'ensemble des filiales dont Amundi. Cette Charte traduit la volonté du Groupe de perfectionner ses relations avec ses différentes parties prenantes pour s'inscrire comme un acteur responsable vis-à-vis de la société. Elle promeut les valeurs de proximité, responsabilité et de solidarité au sein de ses entités.

■ C.8. La protection des données

¹⁴ Article 173 (paragraphe VI) de la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte n° 2015-992 du 17 août 2015 (LTECV)

La Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) a publié un nouveau Règlement Général sur la Protection des Données à vocation européenne (RGPD) entré en vigueur le 25 mai 2018. Ce nouveau règlement constitue un ensemble de règles qui visent à protéger les données personnelles des internautes et l'utilisation qui en est faite. Ces règles ont modifié le rapport des acteurs professionnels vis-à-vis du traitement des données personnelles et ont modifié les habitudes de travail des collaborateurs qui sont ainsi soumis à des processus beaucoup plus strictes.

Dans un souci de conformité permanent, Amundi a mis en œuvre les mesures nécessaires pour renforcer et adapter son système d'information à cette nouvelle réglementation. Amundi a couplé ces mesures avec des formations à destination de ses collaborateurs pour les sensibiliser aux bons gestes à adopter vis-à-vis du traitement des données à caractère personnelles.

D. Un processus d'Investissement Responsable global, cohérent et engageant

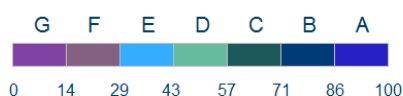
■ D.1. Un processus Global

Le process Investissement Responsable d'Amundi Immobilier se décline pour chaque actif dont il assure l'asset management. Il est utilisé sur l'ensemble des missions à notre main ou confié à des tiers, sur l'intégralité de la durée de vie de nos fonds. En premier lieu, notre process se veut cohérent et consistant avec la définition d'un fonds à vocation ISR d'Amundi.

Ainsi, chacun des actifs sous gestion d'Amundi Immobilier est audité et chacun de nos fonds à vocation ISR fait l'objet d'une analyse ESG et d'un suivi dans le temps de ces résultats. Cet outil devient ainsi un moyen de piloter et d'orienter la gestion de nos fonds.

Plusieurs critères permettent au travers des outils évoqués précédemment d'établir un bilan environnemental et social de l'immeuble et ainsi situer ses performances globales pour connaître les leviers d'améliorations disponibles sur celui-ci.

La note sur 100 octroyée à chaque actif dans le cadre de notre évaluation environnementale et sociale présentée ci-avant est transformée en une notation de A à G ; A représentant la meilleure note. L'intervalle [0 ; 100] est en effet découpé en 7 intervalles égaux (voir le curseur ci-dessous). Chacun de ces intervalles représentant une lettre de A à G. Un score inférieur à 14 amène une note de G et une note supérieure à 86 entraîne un score équivalent à A. Cette note est importante car elle donne un premier aperçu rapide des performances intrinsèques de l'immeuble selon le référentiel BREEAM In-Use Part 1 (Asset level) v2015.



■ D.2. Une approche dynamique

L'application de notre process d'Investissement Responsable se décline tout au long du cycle de vie de l'immeuble :

- **à l'acquisition** : notre Outil d'Audit mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure, lors des acquisitions, tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation ISR. Pour tous les autres fonds, tout actif noté G sera automatiquement exclu. Cette procédure fait l'objet d'un contrôle régulier.
- **en phase de gestion courante** : révision de la notation tous les 3 ans, ou chaque fois que des évolutions notables surviennent sur l'immeuble (travaux ; nouveaux locataires ; certifications ; développement de démarches RSE ; etc.). Pour tout fonds à vocation ISR, la détérioration de la note d'un actif à un score inférieur ou égal à E entraînera l'arbitrage de l'actif dans les meilleurs délais ou la mise en place de travaux permettant d'améliorer la note. Pour tout autre fonds, le seuil retenu est la note F. Cette procédure fait l'objet d'un contrôle régulier.

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 sur ces derniers.

■ D.3. Vision ISR au niveau d'un fonds

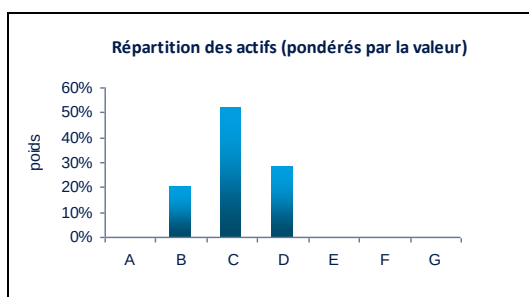
Chez Amundi Immobilier, pour être considéré comme étant à vocation ISR, un fonds immobilier doit remplir les trois conditions suivantes :

1. La note moyenne du fonds doit être supérieure ou égale à la note C. La note du fonds se calcule comme la moyenne des notes de chaque actif composant le fonds, pondérée par la dernière valeur d'expertise disponible de ces derniers.



2. Les actifs notés E, F ou G sont automatiquement exclus du périmètre d'investissement.

Répartition par notes (pondéré par les valeurs)	portefeuille
A	0%
B	20%
C	52%
D	28%
E	0%
F	0%
G	0%



3. 90% des actifs immobiliers du fonds doivent être notés. Si une poche financière existe, celle-ci doit faire l'objet d'une notation ESG.

■ D.4. L'implication de nos prestataires dans notre process

La démarche actualisée d'Amundi Immobilier prévoit que l'ensemble des prestataires principaux (promoteurs, property managers et facility managers) seront notés par Amundi Immobilier via sa Charte Fournisseur applicable au secteur de l'immobilier. Cette notation constituera une première approche pour comparer les performances ESG des acteurs entre eux. De plus, elle constituera également un outil d'accompagnement puisque les différents acteurs pourront, s'ils en font la demande, bénéficier du support d'Amundi Immobilier dans la mise en place et le développement de leur politique RSE.

Amundi Immobilier pratique également une intégration systématique de questionnaires « développement durable » dans ses appels d'offres de sélection des prestataires.

■ D.5. Une Charte Investissement Responsable en progrès continu

La présente Charte Investissement Responsable d'Amundi Immobilier fait l'objet de révisions régulières, tout en conservant le même esprit et le même niveau d'exigence dans son approche de la gestion socialement responsable.

L'évolution de notre Charte est essentielle :

- parce que la réglementation environnementale évolue régulièrement ;
- parce que les niveaux d'exigences dans l'industrie ne sont pas établis de manière définitive ;

- parce qu'Amundi Immobilier a la volonté d'être un acteur exemplaire en matière de gestion socialement responsable ;
- parce que chez Amundi Immobilier, nous sommes convaincus qu'en tant qu'acteur très long terme au service de nos clients, la gestion responsable est créatrice de valeur pour toutes les parties impliquées ;
- parce que nos clients sont exigeants et que nous souhaitons être en mesure de leur proposer les solutions les plus abouties en matière de gestion de fonds immobiliers à vocation ISR.

Amundi Immobilier a fait certifier cette Charte par le cabinet EY fin 2012, début 2013, grâce à une revue de référentiel faite au regard des exigences du standard de vérification ISAE 3000 et des normes ISO 14020 et ISO 14021.

■ Quelques mots sur notre partenaire Sinteo

Sinteo est une société indépendante de conseil et d'ingénierie spécialisée en efficacité énergétique et gestion environnementale de bâtiment créée en 2007 et comptant 65 collaborateurs. Le cabinet conseille plus de 200 clients dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur parc immobilier et la réduction de leur empreinte carbone.

Amundi Immobilier et Sinteo ont noué un partenariat depuis 2010 qui a permis le développement d'outils environnementaux innovants et performants qui font d'Amundi Immobilier un acteur proactif et impliqué sur la gestion responsable de fonds immobiliers.



GLOSSAIRE

- **AFG** : l'Association Française de la Gestion financière est une organisation professionnelle de la gestion de portefeuille pour compte de tiers.



- **Agence de Notation Extra-Financière** : les agences de notation extra-financière analysent et notent les entreprises, les états ou les organisations supranationales du point de vue de leur comportement vis-à-vis du développement durable, c'est-à-dire selon des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.

- **AMF** : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant, doté de la personnalité morale et disposant d'une autonomie financière, qui a pour missions de veiller à la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, à l'information des investisseurs, au bon fonctionnement des marchés d'instruments financiers. Elle agréé les sociétés de gestion lors de leur création.



- **ASPIM** : il s'agit de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier ayant pour vocation de représenter et promouvoir les intérêts des différentes sociétés agissant dans le secteur de la « pierre papier » (SCPI, OPCI, sociétés foncières, cotées ou non...).



- **Asset Manager** : il a pour mission d'optimiser la valorisation et le rendement des placements immobiliers appartenant à des investisseurs. Il est responsable de la définition et de la mise en œuvre des stratégies patrimoniales permettant de valoriser un bien et d'en améliorer la rentabilité.

- **BBC - Effinergie** (Bâtiments Basse Consommation) : il s'agit d'un label attribuable aux bâtiments neufs ou restructurés ayant comme objectif une consommation conventionnelle d'énergie primaire réduite de 50kWh/m²/an maximum pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et l'éclairage.



- **Building Information Modeling (BIM)** : la modélisation des informations du bâtiment est une méthode basée sur la collaboration des différents acteurs d'un projet (maître d'ouvrage, architecte, maître d'œuvre, bureau de contrôle, etc.) autour d'une maquette de travail numérique en trois dimensions. Il peut également être envisageable de se servir de cette maquette comme base de données lors des différentes phases de vie du bâtiment.

- **BREEAM** : la « Building Research Establishment Environmental Assessment Method », est une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments (neufs comme déjà bâtis) développée par le BRE, connu mondialement et d'origine britannique.

BREEAM®

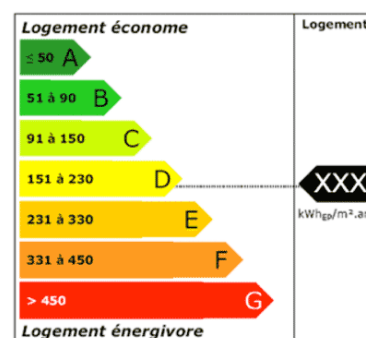
- **Critères ESG (Environnemental, Social/Sociétal, Gouvernance) :**

- **dimension Environnementale** : désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur/actif immobilier sur l'environnement ;
- **dimension Sociale/Sociétale** : relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur/actif immobilier sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment : droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption, confort et sécurité des utilisateurs...) ;
- **dimension de Gouvernance** : ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le Conseil d'Administration pour les entreprises, l'utilisateur, l'architecte, l'administrateur de biens, les mainteneurs techniques pour les actifs immobiliers.

- **Contrepartie** : il s'agit, par opposition, de l'autre partie dans le cadre d'une opération de transaction.

- **COP** : Les COP ou conférences des parties sont des réunions périodiques organisées sous l'égide des Nations Unies. Elles réunissent 195 Etats autour de sujets environnementaux comme la maîtrise de l'augmentation des gaz à effet de serre causée par l'Homme.

- **DPE** : le Diagnostic de Performance Energétique renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen.



- **Développement Durable** : le concept de développement durable a été formalisé en 1987 à l'occasion des travaux de la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement. Il se définit comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Le développement durable vise à un équilibre entre trois dimensions complémentaires : l'économie, le social et l'environnement.

- **Due diligence** : il s'agit de l'analyse qualitative et quantitative qu'un investisseur réalise préalablement à l'acquisition d'un actif.
-

- **Engagement** : activité des investisseurs (fonds de pension, sociétés d'assurance, sociétés de gestion, ...) visant à influencer le comportement d'une entreprise, à moyen long terme, en faisant valoir l'importance d'une meilleure prise en compte des facteurs environnementaux, sociétaux et de gouvernance. Cette action recouvre aussi bien le dialogue avec les entreprises (individuellement ou collectivement), que les pratiques de vote des gérants, dont le dépôt de résolutions proposées en assemblée générale d'actionnaires. Plus précisément, dans le cadre d'un fonds immobilier, l'engagement se manifeste par la volonté de rendre un actif immobilier plus performant au regard des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.
-

- **Facility Manager** : cette fonction intègre le pilotage des activités liées aux services, à la maintenance ainsi qu'à la gestion technique (gestion des énergies et fluides, maintenance des installations) et multiservices (services aux occupants, sécurité, environnement) des ensembles immobiliers.
-

- **Fund Manager** : il gère les fonds d'investissement immobiliers. Il collecte des capitaux auprès des investisseurs et est en charge de les allouer selon les opportunités de marché et la stratégie d'investissement définie pour le fonds. Il est chargé du pilotage de la performance et de la gestion du risque financier d'un fonds immobilier. Il est le garant du fonds face aux investisseurs et en assure la communication auprès d'eux.
-

- **Gaz à effet de serre** : Les Gaz à Effet de Serre (GES) sont des gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre. L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est l'un des facteurs à l'origine du réchauffement climatique.
-

- **GRESB** : cet organisme d'évaluation extra-financière international, s'est rapidement imposé comme la référence du secteur. Il évalue les démarches des différents acteurs sur des critères très spécifiques, permettant ainsi aux investisseurs de les comparer par la suite.



- **HQE** : cette certification s'est particulièrement développée et est régulièrement citée dans l'industrie immobilière française. Son usage est limité car il ne fait pas référence à l'international et est difficilement utilisable pour des actifs de taille moyenne ou petite.



- **IPD** : Il s'agit d'une structure indépendante créée en 1985 dédiée à la mise à disposition d'informations et de bases de données sur l'immobilier d'investissement. Cet institut reconnu par les principaux investisseurs immobiliers internationaux (surtout Européens) a mis au point un « code de l'environnement » qui reprend en grande partie les critères établis par le BREEAM.



- **INREV** : association européenne regroupant les investisseurs dans des véhicules immobiliers non cotés et leurs Asset Managers.



- **ISR (Investissement Socialement Responsable)** : application des principes du développement durable à l'investissement. Cette approche consiste à prendre systématiquement en compte les trois dimensions que sont l'Environnement, le Social/Sociétal et la Gouvernance (ESG) en sus des critères financiers ou immobiliers usuels. Les modalités de mise en œuvre peuvent revêtir des formes multiples fondées sur la sélection positive, l'exclusion où les deux à la fois, le tout intégrant, le cas échéant, des critères de dialogue avec les émetteurs ou les parties prenantes des actifs immobiliers

- **LEED** : (Leadership in Energy and Environmental Design) : il s'agit d'un système nord-américain de standardisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale créé par l'US Green Building Council en 1998. Il s'agit d'une approche reposant sur une démarche intégrée (conception, construction, exploitation) et balayant l'ensemble des aspects environnementaux (relation avec le milieu extérieur, eau, énergie, matériaux, qualité des espaces intérieurs).



Un bâtiment peut atteindre quatre niveaux (certifié, argent, or ou platinum).

- **Loi Transition Énergétique (LTE)** : Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. Elle poursuit des objectifs ambitieux de diminution de l'émission de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique fossile. Celle-ci accorde également une importance toute particulière à la réduction des déchets. Elle s'applique à de nombreux secteurs tel que l'immobilier.

- **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 ». Amundi Immobilier en est l'un des membres fondateurs.



- **ORIE** : (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise) : il s'agit d'une association regroupant les acteurs du marché de l'immobilier francilien, partenaires professionnels et publics qui s'attachent à mieux appréhender l'évolution qualitative de l'offre.



- **Parties Prenantes** : au cœur des grands principes du développement durable, la notion de partie prenante peut être définie comme suit : un individu ou groupe d'individus qui peut être affecté par la réalisation des objectifs de l'entreprise. Elle englobe les fournisseurs, les investisseurs, les salariés, les clients, la société civile (communauté locales, riverains, ONG, médias). L'environnement est indirectement considéré comme une partie prenante par le biais des associations de protection de l'environnement. Dans le cadre d'un fonds immobilier, les principales parties prenantes sont le locataire et les principaux prestataires du fonds (Property Manager...).

- **Principes pour l'Investissement Responsable** : lancés par des investisseurs en partenariat avec l'Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement et avec le Pacte Mondial de l'ONU, l'initiative PRI coopère avec un réseau international de plus de 1800 signataires dans le but d'appliquer les six Principes pour l'Investissement Responsable. Le reporting et l'évaluation annuelle des PRI permettent de mettre en avant les progrès réalisés par les signataires et de comparer chaque signataire à l'ensemble de ses pairs.



Amundi s'est encore vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

-
- **Property Manager** : le Property Manager assure la gestion courante juridique et administrative des biens immobiliers pour le compte d'un propriétaire ainsi que le quittancement des loyers. Il est l'interface entre le propriétaire-bailleur, les locataires et les Facility Managers.

-
- **RE.BUILD** : REBUILD est une démarche collective et participative animée par LBMG et l'OID qui s'inscrit dans une démarche plus large de 3 cycles (REBUILD, REWORK, REBOOT) sur les modes de travail et l'immobilier de demain.

-
- **RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)** : concerne l'application des principes du développement durable à l'entreprise et l'intégration volontaire de celle-ci par les entreprises, en sus de critères économique usuels, de préoccupations environnementales, sociales/sociétales et de gouvernance (ESG) à leurs activités et à leurs relations avec les parties prenantes.

-
- **Société de Gestion** : c'est une institution chargée d'assurer la gestion administrative, financière et comptable de produits gérés pour compte de tiers. Elle est titulaire d'un agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Verdissement : il s'agit de la volonté d'un investisseur de rendre un actif immobilier plus performant au regard des facteurs environnementaux.

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](https://www.amundi.com)

Société Anonyme au capital de 578 002 350 euros - 437 574 452 RCS Paris

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

Crédit photo : Christophe Audebert – Groupe Cardinal - Jones Lang LaSalle –Groupe Virgil