

## **ANALYSE DU RISQUE DE DURABILITE DES ACTIFS IMMOBILIERS NON COTES**

Mars 2022

### **1. Introduction**

L'analyse du risque de durabilité selon Amundi Immobilier permet d'évaluer le risque associé et le caractère durable des opportunités d'investissements, non seulement sur la base de critères économiques et financiers, mais en intégrant également des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

### **2. Le principe retenu :**

Amundi Immobilier a développé sa propre méthode de notation ESG visant à mesurer la performance ESG pour toutes les classes d'actifs et toutes les localisations ; c'est-à-dire sa capacité à anticiper et à gérer les risques et opportunités de durabilité inhérents à son secteur d'activité et aux caractéristiques propres de l'actif. L'utilisation de ces notations ESG permet de prendre en compte les risques de durabilité dans les décisions d'investissement.

Amundi Immobilier applique à toutes les stratégies d'investissement des politiques d'exclusion ciblées, en excluant les entreprises et les actifs en contradiction avec sa Charte d'Investissement Responsable.

Ainsi, dans l'échelle de notation ESG d'Amundi Immobilier, les actifs appartenant à la liste d'exclusion correspondent à F ou G.

La notation ESG d'Amundi Immobilier est un score quantitatif ESG traduit en sept notes, allant de A (la meilleure note) à G (la moins bonne). Cette notation est effectuée une première fois lors de l'acquisition de l'immeuble, puis renouvelée à minima tous les 3 ans. Cette notation permet d'établir -si besoin- un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'immeuble aux principaux risques de durabilité.



La notation et l'analyse ESG sont effectuées au sein de l'équipe d'analyse ESG d'Amundi Immobilier, avec l'appui technique d'auditeurs tiers indépendants.

Pour déterminer la notation ESG, Amundi Immobilier évalue la performance de chaque actif sur les dimensions suivantes :

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

2. **Dimension sociale** : Elle prend en compte des indicateurs tels que le bien-être des locataires ou la manière dont les principaux acteurs de l'immeuble (property manager / administrateur de biens, facility manager / mainteneur et promoteur) interagissent positivement avec l'immeuble, ses occupants et tout en étant en ligne avec la stratégie du fonds...

3. **Dimension de la gouvernance** : Cette dimension évalue la capacité de la société de gestion à mettre en place un processus de collaboration impliquant les principales parties prenantes de l'immeuble (property manager / administrateur de biens, facility manager / mainteneur et promoteur), afin de s'assurer qu'il contribuera positivement à l'atteinte des objectifs de l'immeuble.

Les thèmes centraux étudiés dans le cadre de cette analyse de durabilité portent notamment sur :

Nature du Risque	Risque analysé
Risques physiques liés au changement climatique affectant le bâtiment et ses occupants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse du niveau de la mer</li> <li>- Inondations dues aux pluies</li> <li>- Hausse de la température moyenne</li> <li>- Canicules</li> <li>- Tempêtes</li> </ul>
Risques liés à la perte de biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part des surfaces végétalisées</li> </ul>
Risques de responsabilités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contaminations légionnelles</li> <li>- Sécurité incendie</li> <li>- Amiante &amp; Plomb</li> </ul>
Risque de résilience au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissement d'un bilan financier carbone/ des émissions de CO2</li> <li>- Mesure des émissions de GES</li> </ul>
Risques sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite</li> <li>- Sécurité des usagers et du bâtiment</li> </ul>
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques en matière de fraude et corruption et de blanchiment de capitaux</li> </ul>

**INCIDENCES NEGATIVES DES FACTEURS DU DURABILITE**

La notation ESG d'Amundi Immobilier tient compte et intègre la mesure des impacts négatifs potentiels de l'actif sur les facteurs de développement durable pour les fonds répondant aux exigences des articles 8 et 9 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matières de durabilité dans le secteur des services financiers dit « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

La notation ESG vise à mesurer la performance ESG d'un immeuble, par exemple sa capacité à anticiper et à gérer les risques et les opportunités de durabilité inhérents à son secteur et à sa situation particulière.

La performance ESG de chaque actif est évaluée par comparaison avec la performance moyenne de son secteur, à travers les trois dimensions ESG.

Parmi les thèmes centraux étudiés par Amundi Immobilier dans le cadre de cette notation ESG, nous retrouverons notamment les incidences négatives sur les facteurs de durabilité suivantes :

Incidences négatives des facteurs de durabilité		Indicateurs de mesure	Correspondance avec la notation ESG d'Amundi Immobilier
<b>Combustibles fossiles</b>	Exposition aux combustibles fossiles par le biais de biens immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Part des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles	Recensement des sites comportant des activités liés aux combustibles fossiles
<b>Efficacité énergétique</b>	Exposition à des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Indicateur annuel énergétique
<b>Consommation d'énergies</b>	Intensité de la consommation d'énergie	Consommation d'énergie en kWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Indicateur de performance énergétique