Date d'édition du document : Septembre 2023

ANNEXE

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit:
GENEPIERRE

Identifiant d'entité juridique:
969500TNAC6D1P2EI960

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

☐ **Oui**

- ☐ Il réalisera un minimum d'investissement durables ayant un objectif environnemental: ___%
  - ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: ___%

☒ **Non**

- ☒ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 20% d'investissements durables
  - ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - ☐ ayant un objectif social
- ☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent de bonne pratique de gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignées sur la taxinomie.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

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

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

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

- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier*** *?*

Pour mesurer les performances ESG des immeubles, Amundi Immobilier a développé un outil de cartographie qui permet d'attribuer à chaque actif un score ESG quantitatif traduit en sept notes, allant de A/100 (la meilleure note) à G/0 (la moins bonne).

Cette notation a pour but d'obtenir une connaissance approfondie de la performance environnementale, sociale et de gouvernance de l'ensemble du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI sur la base de 14 thématiques portant notamment sur l'eau, l'énergie, le carbone, la résilience aux changements climatiques, la santé et le bien-être des occupants, les transports, l'échange avec les principales parties prenantes de l'immeuble (notamment les property managers).

Les principaux indicateurs portent sur :
- la performance énergétique de la SCPI en kWhEF4 /m2.an ;
- la performance carbone en kgCO2/m2.an ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Mobilités douces" via la mise en place de racks à vélo ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Parties prenantes" ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Energies renouvelables" ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Végétalisation et biodiversité";
- la note ESG obtenue sur la thématique "Sécurité des usagers" sur les actifs ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Résilience aux changements climatiques".

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

Les objectifs des investissements durables consistent à investir dans des actifs qui répondent à deux critères :

1) suivre les meilleures pratiques environnementales et sociales du marché ; et
2) ne pas générer de produits et services qui nuisent à l'environnement et à la société.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales,

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

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

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

sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

- ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie.
Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :***

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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « *ne pas causer de préjudice important* » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

[X] Oui

Amundi Immobilier prend en compte, dans la gestion de la SCPI les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'appuie sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier surveille annuellement tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données sont disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier pratique en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le property manager au moyen d'un processus continu visant à améliorer les pratiques liées à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) de ce dernier.

[ ] Non

Quelle est la stratégie d'investissement suivi par ce produit financier ?

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

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

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

La SCPI bénéficie du label ISR. A ce titre, la SCPI évalue les 8 indicateurs d'impact suivants sur les dimensions E, S, G :
- la performance énergétique de la SCPI en kWhEF4 /m2.an ;
- la performance carbone en kgCO2/m2.an ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Mobilités douces" via la mise en place de racks à vélo ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Parties prenantes" ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Energies renouvelables" ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Végétalisation et biodiversité";
- la note ESG obtenue sur la thématique "Sécurité des usagers" sur les actifs ;
- la note ESG obtenue sur la thématique "Résilience aux changements climatiques".

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il pour réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissements ?

Il n' y a pas de taux minimum engagé pour réduire la portée de ces investissements, notamment par une réduction de l'univers d'investissement.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et les respect des obligations fiscales.

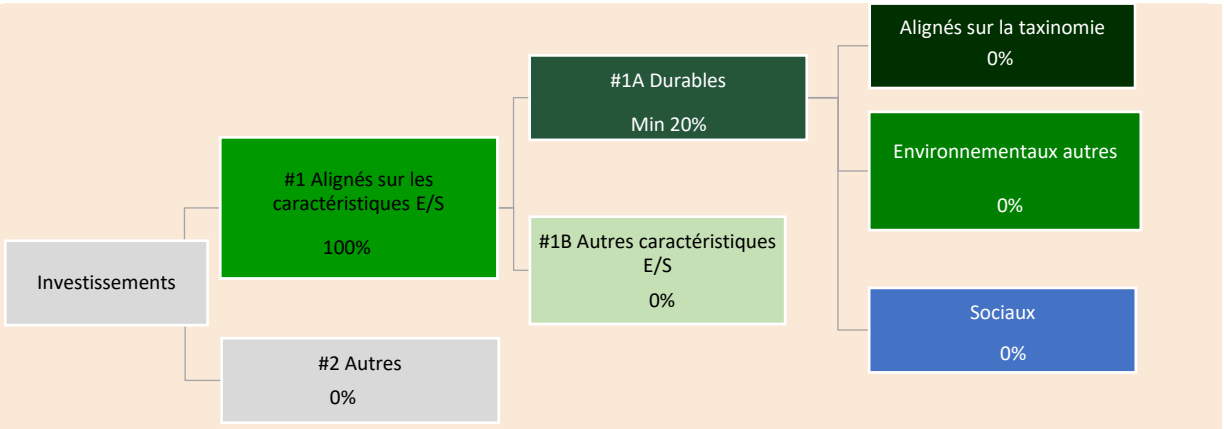
Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Nous évaluons la capacité des principales parties prenantes à contribuer à la bonne gouvernance de l'immeuble, qui garantit l'atteinte de ses objectifs à long terme. Le critère de gouvernance pris en compte est l'adhésion des property managers à la démarche ESG déployée sur l'immeuble.
L'équipe de gestion s'appuie sur la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. Cette notation est fondée sur un cadre d'analyse ESG prenant en compte 14 critères, dont des critères de gouvernance.
Amundi Immobilier évalue la capacité d'un actif immobilier et de son équipe de gestion à assurer un cadre de gouvernance efficace permettant l'atteinte de ses objectifs à long terme. Les sous-critères de gouvernance pris en compte sont la notation des property managers, l'existence systématique d'une évaluation de la résilience de l'immeuble au changement climatique, la réalisation d'audit de sûreté et technique et l'existence de procédures d'urgence.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la proportion des investissements dans des actifs spécifiques.
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en%:
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;, pour une transition vers une économie verte par exemple;.
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les

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



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend: - La sous-catégorie #1A Durable couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux. - La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit .

- ***Comment l'utilisation des produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les produits dérivés ne sont pas utilisés afin d'atteindre l'objectif ESG de la SCPI

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI ne dispose actuellement d'aucun engagement minimum en faveur d'investissements durables avec un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE. La SCPI ne s'engage pas à réaliser des investissements conformes à la taxinomie de l'UE dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire comme illustré ci-dessous.

- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?***

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

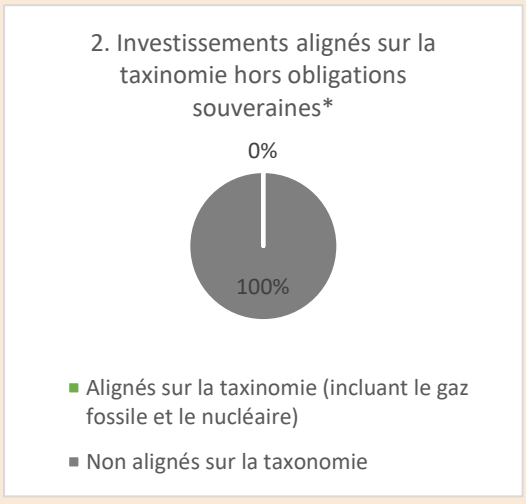
☒ Non

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètent en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*





** Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines*

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis sans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solution de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleurs performances réalisables.

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?***

  La SCPI n'a pas d'engagement quant à une proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes.

Le s
represente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas de part minimale d'investissements durables ayant un objectif social.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?

Aucun investissement dans cette catégorie n'est prévu.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

N/A

Un indice spécifique est-t-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

N/A

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

  N/A

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?***

  N/A

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

  N/A

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?***

  N/A

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :
https://www.amundi-immobilier.com/Local-Content/Producsheet/SCPI/GENEPIERRE