



EDMOND
DE ROTHSCHILD

PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

EDMOND DE ROTHSCHILD
2025



INTRODUCTION

Le présent document vise à fournir les informations relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit **Edmond de Rothschild EUROPA** (Legal entity identifier: 969500WRP3I49KCKUS94), conformément aux dispositions prévues par l'article 10(1) du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit Règlement « Disclosure » ou « SFDR »).

1. RÉSUMÉ

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA (le « Fonds », la SCPI ou le « Produit ») vise à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, en ligne avec les exigences du Label ISR français, sans pour autant rechercher la réalisation d'investissements durables.

Cette stratégie extra-financière est pleinement embarquée dans les processus d'investissement et de gestion selon une approche d'amélioration continue (dite de « best-in-progress ») et couvre les thématiques environnementales, sociales et de qualité de la gouvernance (dits « facteurs ESG ») par le biais de grilles de notation ESG qui permet aux équipes d'acquisition et de gestion d'attribuer une notation extra-financière aux actifs en portefeuille.

Le respect de ses caractéristiques environnementales et sociales est vérifié via le calcul d'indicateurs de durabilité reportés annuellement. L'atteinte des caractéristiques et l'amélioration des indicateurs de durabilité s'accompagne de plan d'actions sur chacun des actifs best-in-progress. Par ailleurs, afin de garantir les caractéristiques du Fonds, une politique d'engagement des parties-prenantes a été définie et mise en œuvre pour chacune des parties-prenantes.

2. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales et ne réalisera pas d'investissement durable au sens du Règlement UE 2019/208.

3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds sont les suivantes :

Dans le domaine environnemental, le Fonds souhaite :

- Réduire les consommations énergétiques des actifs
- Réduire les émissions de CO2 des actifs
- Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs
- Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites immobiliers sur lesquels cela est possible

Dans le domaine social, le Fonds cherche à :

- Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces
- Favoriser l'accès à des services variés et de qualité aux occupants

Enfin, en matière de gouvernance, le Fonds souhaite :

- Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG
- Maîtriser les risques liés au changement climatique

4. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le Fonds a pour objectif général de proposer aux souscripteurs un investissement dans un patrimoine d'actifs immobiliers et financiers avec un sous-jacent immobilier pouvant présenter, selon l'analyse de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur. Le Fonds vise par ailleurs à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, en ligne avec les exigences du Label ISR français, sans pour autant rechercher la réalisation d'investissements durables.

Cette stratégie est mise en œuvre par la Société de Gestion à chaque étape clé du processus d'investissement. Ainsi, dès l'identification des actifs cibles, et préalablement à l'intégration au portefeuille, les équipes de gestion évaluent le niveau de maturité de l'actif selon les critères définis dans la grille ESG et lui attribuent un score.

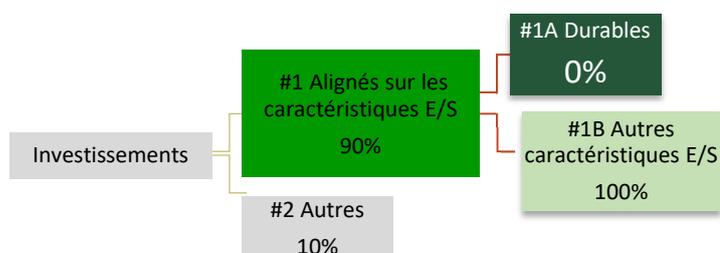
Sur cette base, un plan d'actions est défini en vue d'améliorer la notation des actifs immobiliers selon une approche d'amélioration continue (dite de « best-in-progress ») tout au long de la phase de détention.

Les actifs composant la poche financière sont sélectionnés selon une approche dite de « best-in-class », consistant à privilégier les actifs ayant obtenu une notation supérieure à la notation ESG cible de l'univers d'investissement.

5. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

Le Fonds prévoit la détention d'un portefeuille d'actifs immobiliers et financiers, notamment par le biais d'exposition dans des sociétés propriétaires des actifs. La démarche extra-financière couvrira a minima 90% de son portefeuille.

L'utilisation d'instruments dérivés simples est autorisée pour la SCPI à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la SCPI.



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.

6. CONTRÔLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Les équipes d'Edmond de Rothschild (France) dirigeantes, d'acquisition, d'asset management et la fonction conformité et contrôle interne sont pleinement impliquées dans la mise en œuvre des caractéristiques environnementales et sociales du produit financier.

Edmond de Rothschild REIM (France) dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse extra-financières définies en interne. La notation extra-financière est établie en phase de due diligence avant toute acquisition. Un comité dédié (comité ISR) se réunit semestriellement afin de suivre le plan d'actions défini dans le cadre de la labellisation ISR du produit. Les indicateurs permettant d'établir la notation ESG des actifs sont collectés en continu.

En outre, le département conformité et contrôle interne d'Edmond de Rothschild REIM (France) réalise annuellement un contrôle de deuxième niveau visant notamment à s'assurer de la correcte mise en œuvre des actions définies par les équipes de gestion et l'intégration continue des objectifs ESG dans le déploiement de la stratégie d'investissement du Fonds.

7. MÉTHODES APPLICABLES AUX CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont évaluées lors de la phase de due diligence précédant l'acquisition de l'actif puis annuellement ensuite. En fonction de cette analyse, un plan d'actions d'amélioration de la durabilité de l'action est mis en place afin d'améliorer sa note. Cette analyse et ces plans d'actions permettent au produit financier d'atteindre ses caractéristiques environnementales et sociales.

D'autre part, l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds est mesurée à l'aide des indicateurs de durabilité associés à chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Les indicateurs de performances suivants seront consolidés annuellement dans le rapport annuel du fonds :

Caractéristiques E/S	Indicateur de durabilité
Réduire les consommations énergétiques des actifs	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an) et énergie primaire (kWhEP/m ² su.an)
Réduire les émissions de CO2 des actifs	Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an)
Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs	Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté

Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les actifs immobiliers sur lesquels cela est possible	Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité
Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces	Proximité aux différents modes de transports en commun
Favoriser l'accès à des services variés et de qualités aux occupants	Nombre de services à proximité (Walkscore)
Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG	Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur
Maîtriser les risques liés au changement climatique	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique

La pondération retenue est la suivante :

- Caractéristiques environnementales : 50% de la note globale
- Caractéristiques sociales : 25% de la note globale
- Qualité de la gouvernance : 25% de la note globale

Pour les actifs en portefeuille, lorsque la note attribuée à l'actif est inférieure ou égale à 60, les équipes de gestion d'Edmond de Rothschild REIM (France) déploieront un plan d'actions à 3 ans intégré au business plan de l'actif visant à améliorer la notation sur cette période. A l'inverse, lorsque la note de l'actif est supérieure à 60, les équipes de gestion démontreront que l'actif surperforme les standards du marché sur les critères relatifs à l'énergie et au carbone et s'engageront à maintenir l'évaluation.

8. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES

Caractéristiques E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Modalités de traitement des données	Garantie de la qualité des données	Proportion des données estimées
Réduire les consommations énergétiques des actifs	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an) et énergie primaire (kWhEP/m ² su.an)	DPE, factures, DEEPI	Définition pour chaque actif de sa surface, de son taux d'occupation, son activité, présence de compteurs	Mise en place de procédures et contrôles	La quantité de données estimées sera reportée annuellement
Réduire les émissions de CO2 des actifs	Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an)	DPE, factures d'énergie, DEEPI	Définition pour chaque actif de sa surface, de son taux d'occupation, son activité,	Mise en place de procédures et contrôles	La quantité de données estimées sera reportée annuellement

			présence de compteurs		
Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs	Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté	Visites de site et photos Fiches techniques, GTB Synoptiques plomberie	Présence de compteurs sur site Aucun traitement de données	Mise en place de procédures et contrôles	Pas d'estimation de données
Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les actifs immobiliers sur lesquels cela est possible	Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité	Contrat d'entretien des espaces verts/ visites de site + photos	Vérification de la mise en œuvre des actions par des preuves photos	Mise en place de procédures et contrôles	Pas d'estimation de données
Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces	Proximité aux différents modes de transports en commun	Google Maps	Analyse de la localisation de l'actif	Mise en place de procédures et contrôles	Pas d'estimation de données
Favoriser l'accès à des services variés et de qualités aux occupants	Nombre de services à proximité (Walkscore)	Google Maps, Walkscore	Analyse de la localisation de l'actif	Mise en place de procédures et contrôles	Pas d'estimation de données
Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG	Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	Baux	Aucun traitement des données	Mise en place de procédures et contrôles	Pas d'estimation de données
Maîtriser les risques liés au changement climatique	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	Etude d'exposition / étude de vulnérabilités	Aucun traitement des données	Mise en place de procédures et contrôles	Pas d'estimation de données

Les données permettant de mesurer les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier sont issues d'études et bases de données publiques (Observatoire de l'Immobilier Durable, ADEME, etc...) ainsi que des audits et relevés réalisés sur les actifs (diagnostic de performance énergétique - DPE, télé-relevés via la plateforme Deepki, contrats de maintenance, fiches techniques des équipements,

CERFA de contrôle des fluides, etc...). Un prestataire technique assiste les équipes d'Edmond de Rothschild REIM (France) dans la collecte de ces données.

Les équipes de gestion portent une attention particulière à la réputation et la fiabilité des fournisseurs de données lors de leur sélection.

Les données collectées sont ensuite intégrées à la grille de notation interne.

De manière périodique, un contrôle aléatoire des données reçues est réalisé par les équipes de gestion technique et le prestataire technique sur un échantillon des actifs en portefeuille. Ce contrôle vise à s'assurer de la qualité des données mesurées.

Edmond de Rothschild REIM (France) ne procède pas à l'estimation des données exploitées pour l'évaluation des actifs et le suivi continu des performances. En revanche, les équipes de gestion peuvent être amenées à estimer certaines données futures (par exemple, les consommations d'énergie à horizon 10 ans) en vue de déterminer la trajectoire de réduction des consommations et le plan d'actions qui en découle.

9. LIMITES AUX MÉTHODES ET AUX DONNÉES

L'analyse des actifs est limitée aux critères préalablement sélectionnés par Edmond de Rothschild REIM (France) eu égard aux objectifs généraux déterminés. Ce faisant, le produit financier ne couvre pas de manière exhaustive l'ensemble des aspects environnementaux et sociaux relatifs aux investissements immobiliers. La note pour chaque actif est issue d'une notation interne. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées et à l'implication des parties prenantes.

De même, le déploiement des plans d'actions et la démarche est subordonné à la qualité et la complétude des données collectées, à la stabilité des outils utilisés, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique des actifs et du fonds et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'exploitation de l'immeuble.

En revanche, lors de la construction de son approche ESG, la société de gestion a veillé à retenir les caractéristiques environnementales et sociales considérées comme les plus pertinentes. Les méthodologies de collecte et de mesure des données déployées par les équipes de gestion visent à s'appuyer sur des données réelles, qui permettront de mesurer de manière objective les progrès réalisés et l'efficacité des plans d'actions en place.

10. POLITIQUES D'ENGAGEMENT

Edmond de Rothschild REIM (France) a adopté une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés, visant notamment les occupants des actifs gérés et ses prestataires (organisation, immobilier, travaux...) afin de les sensibiliser aux objectifs environnementaux, sociaux et en matière de gouvernance poursuivis par le fonds EdR Europa.

Depuis le 1^{er} juin 2024, le rapport annuel d'EdR Europa intègre les indicateurs clés relatifs aux aspects environnementaux et sociaux.

Par ailleurs, Edmond de Rothschild REIM (France) reste attentive aux éventuelles controverses pouvant affecter les sociétés avec lesquelles elle investit.

11. INDICE DE RÉFÉRENCE

Non applicable.

AVERTISSEMENTS

Le présent document est mis à jour par Edmond de Rothschild REIM (France) en janvier 2025.

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. La présente publication ne constitue aucunement et ne doit pas être interprétée comme un conseil en investissement, un conseil fiscal ou juridique, ou une recommandation d'acheter, de vendre ou de continuer de détenir un investissement. Toute reproduction ou utilisation de tout ou partie de son contenu est strictement interdite sans l'autorisation du Groupe Edmond de Rothschild.

La responsabilité d'Edmond de Rothschild REIM (France) ne saurait être engagée par une décision prise sur la base de ces informations.