



EDMOND
DE ROTHSCHILD

CODE DE TRANSPARENCE SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA



EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.

SOMMAIRE

<u>1. Fonds concerné par ce Code de transparence</u>	3
<u>2. Données générales sur la société de gestion</u>	4
<u>3. Données générales sur le fonds Edmond de Rothschild Immo Premium</u>	9
<u>4. Processus de gestion</u>	13
<u>5. Contrôles ESG</u>	15
<u>6. Mesures d'impact et reporting ESG</u>	15
<u>Définitions</u>	18

1. FONDS CONCERNÉ PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence concerne la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Label	Liens vers les documents relatifs au fonds
☐ Best in class ☒ Best in progress	☒ Bureau ☒ Commerce ☐ Logement ☒ Logistique ☐ Santé ☐ Education ☐ Autre	☒ France ☒ Europe ☐ International	☒ Label ISR ☐ Label Greenfin ☐ Autres	☒ DIC ☒ Note d'information ☒ Rapport de gestion ☐ Reporting financier et extra financier ☒ Support commercial ☐ Autres

L'ensemble des documents relatifs au fonds sont accessibles à l'adresse : www.edr-europa.com

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

La SCPI a une politique d'exclusion dans l'analyse des actifs des poches immobilière et financière afin d'écarter certains actifs qui ne rempliraient pas des critères majeurs déterminés par la Société de Gestion. La note est de 15 et se base sur quelques critères essentiels pour la Société de Gestion.

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1 NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

Ce code s'applique à la société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France) immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 481 118 123, agréée par l'autorité des marchés financiers sous le numéro GP 10000005 le 1er février 2010, agréée en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive AIFM (ci-après « EDR REIM (France) »).

2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Edmond de Rothschild REIM (France) appartient au Groupe Edmond de Rothschild qui a entamé cette démarche de développement durable depuis de longues années et a basé sa stratégie de développement durable sur 5 piliers fondamentaux :

- Ethique & Compliance
- Ses collaborateurs
- Investissement Durable
- Environnement
- Société & Communauté

Elle s'inscrit également dans une volonté de la plateforme immobilière du Groupe d'agir en faveur de l'environnement de manière active et sur du long terme.

Le cadre de développement durable aborde les questions environnementales, sociales et de gouvernance afin de:

- Accroître la valeur et minimiser les risques en matière de développement durable pour nos investisseurs
- Développer les connaissances de nos employés et partenaires en matière de développement durable afin qu'ils puissent être des défenseurs de l'environnement, et,
- Favoriser une culture qui considère la durabilité comme une véritable valeur fondamentale.

La démarche d'EDR REIM (France) s'inscrit dans cette dynamique de Groupe. En décidant de labelliser la SCPI Edmond de Rothschild Europa selon le référentiel ISR, l'objectif d'EDR REIM (France) est de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée.

Les documents et renseignements relatifs à l'investissement responsable sont accessibles sur le site : www.edr-europa.com ou www.reim-edr.com

2.3 COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISE SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

La SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés au sein de l'Union Européenne, au Royaume-Uni et en Suisse.

Les investissements immobiliers directs ou indirects porteront sur les localisations et typologies suivantes :

- Localisations : Union Européenne, principalement dans la zone Euro, au Royaume-Uni et en Suisse ;
 - Typologies : tous types d'actifs immobiliers professionnels tels que bureaux, commerces, locaux d'activité et logistique, entrepôts, actifs à usage d'hôtellerie et de loisirs, établissements de santé, résidences gérées, parkings, ... ;
- 2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Les engagements d'Edmond de Rothschild REIM (France) s'articulent autour des 3 piliers ESG.

Le domaine de la Gouvernance intègre une analyse des risques d'exposition au changement climatique. Cette analyse permet d'appréhender les risques et opportunités et d'identifier les actions à mettre en place.

Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

Il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans le respect de la réglementation applicable aux SCPI.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers :

- En adoptant une stratégie d'investissement ouverte destinée à constituer un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologies d'actifs et de localisation géographique de ces derniers. Dans ce cadre, les investissements pourront être réalisés dans des actifs localisés en France et au sein de l'union européenne, principalement en zone euro, ainsi qu'en Suisse et au Royaume-Uni. Pour cela, Edmond de Rothschild REIM dispose de bureaux ou d'une expertise locale sur les marchés d'investissements suivants : France, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, Suisse et Royaume-Uni ;
- En prenant en compte les caractéristiques extra-financières (ESG)
- Qui intègre les spécificités des typologies d'actifs dans lesquels la SCPI investit, les différents retours d'expérience de l'OPCI Immo Premium, plusieurs ateliers de travail réalisés avec les équipes et les évolutions des réglementations.

Pour l'intégralité des actifs immobiliers, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (« ESG ») dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 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 « SFDR »).

Ainsi, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

La Société de Gestion a ainsi mis en place des grilles d'évaluation des actifs immobiliers, intégrant les critères ESG. Cette stratégie extra-financière est déclinée sur l'ensemble des actifs immobiliers en portefeuille, et ce dans une logique d'amélioration continue des actifs. Cette stratégie est mise en œuvre par les équipes d'acquisition et de gestion à chaque étape clé du processus d'investissement et de gestion.

Ainsi, dès l'identification des actifs cibles, et préalablement à l'intégration au portefeuille, les équipes d'acquisition et de gestion évaluent le niveau de maturité de l'actif immobilier selon les critères définis dans la grille ESG interne et attribuent ainsi un score. Sur cette base, un plan d'actions est défini en vue d'améliorer la notation des actifs selon une approche d'amélioration continue sur la durée de détention de l'actif. Annuellement, un état des lieux de la performance extra-financière du portefeuille est dressé et la notation des actifs est actualisée.

L'ensemble des documents relatifs au fonds sont accessibles à l'adresse : www.edr-europa.com

2.4 COMMENT EST APPREHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Les engagements d'Edmond de Rothschild REIM (France) s'articulent autour des 3 piliers ESG.

Le domaine de la Gouvernance intègre une analyse des risques d'exposition au changement climatique. Cette analyse permet d'appréhender les risques et opportunités et d'identifier les actions à mettre en place.

2.5 QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

L'ensemble des équipes d'EDR REIM (France) est impliqué dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion, chacune en fonction de son domaine d'intervention :

- **Direction** : donne l'impulsion et coordonne l'action d'EDR REIM (France) dans le cadre de la politique ESG du Groupe.
- **Acquisition** : mène la première analyse ESG lors de l'étude d'un bien immobilier
- **Asset Management** : étudie le bien immobilier au regard des critères ESG lors de la Due Diligence et prend en considération ces critères pour l'établissement du Business Plan et la valorisation du bien.

- **Property Management :**
 - La **Gestion Locative** s'efforce de solliciter les syndics sur les immeubles en copropriété sur les sujets ESG.
 - La **Gestion Technique** intervient au moment des due diligence puis au cours de la vie de l'immeuble pour mettre en œuvre les programmes de travaux relatifs à l'évolution des biens au regard des critères ESG définis et du Business Plan déterminé.
- **Fund Management :** le Fund Manager en charge de la SCPI est responsable de la démarche ISR.
- **Juridique :** le Service intègre les éléments ESG dans les contrats avec les parties prenantes (baux, contrats de prestations de services...)
- **Compliance :** la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI) contrôle la mise en œuvre des critères ESG au travers du Plan de Contrôle.
- **Contrôle des risques :** il s'assure de la prise en compte des risques ESG dans la gestion du fonds.

2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISES PAR LA SOCIETE DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

La réussite de cette stratégie passe par son appropriation par toutes les parties prenantes.

Cela commence par l'implication forte des équipes de gestion d'EDR REIM (France) et les ressources internes mobilisées pour la réussite du projet sont importantes :

- **Le Président d'EdR REIM (France),** qui assure le suivi des engagements ISR du Fonds
- **La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne,** qui contrôle la bonne application du référentiel dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel et qui édite un rapport de contrôle ESG
- **Le Fund Manager,** garant de la performance du fonds et du suivi des engagements ISR du fonds
- **La Direction de l'Acquisition** qui évalue l'immeuble avant même son entrée dans le patrimoine
- **L'Asset Manager** qui agit sur la valorisation à moyen et long terme de l'immeuble
- **La Gestion Technique** qui transforme l'immeuble
- **La Gestion Locative** qui est au contact quotidien avec les locataires.

Les fournisseurs sont également associés à cette démarche et s'engagent à y participer en prenant en compte dans leurs actions et recommandations cette politique : Les *Facility Managers* impliqués au niveau de la gestion des actifs ; les principaux prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, ...) qui interviennent au niveau des actifs du fonds et qui disposent d'un lien contractuel direct avec la SGP et/ou le fonds concerné.

Les locataires sont associés à la stratégie dès la signature du bail mais également comme évaluateur puisque ce sont les premiers à pouvoir ressentir les efforts consentis. En cela, ils sont des alliés de poids dans la réussite de nos objectifs.

Enfin, les investisseurs peuvent suivre l'évolution de nos efforts et résultats par un reporting ISR construit sur les objectifs du fonds, et qui vient compléter le reporting financier existant.

Cette ambition est fédératrice et mobilisatrice pour les équipes de gestion, les critères concrets choisis permettront une adhésion rapide de l'ensemble de la chaîne, gage d'efficacité sur le court comme sur le long terme.

2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

Edmond de Rothschild REIM Europa SA, actionnaire unique de la société Edmond de Rothschild REIM (France) est partie prenante à de nombreuses initiatives liées au développement durable :

- NZAM : signataire de l'initiative Net Zero Asset Management
- IIGCC : signataire du Groupe d'Investisseurs Institutionnels sur le Changement Climatique, une initiative de l'ONU / COP de Glasgow
- INREV : membre du Comité ESG
- ULI (Urban Land Institute) : membre du Conseil pour la Durabilité
- Dutch Green Building Council : signataire, membre du Conseil Consultatif, Président du groupe de travail Office Paris Proof, signataire de l'engagement DGBC Paris Proof
- Coalition mondiale des investisseurs pour le changement climatique (y compris AIGCC, Ceres, IGCC, IIGCC)
- Engagement de Montréal
- Signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI)
- Initiative pour les Finances du Programme des Nations Unies pour l'Environnement
- Pacte Mondial des Nations Unies
- Objectifs de Développement Durable des Nations Unies
- Signataire du Pacte Mondial des Nations Unies (UNGC) ;
- Membre de l'Initiative pour les Finances du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP FI) ;
- Membre fondateur de Swiss Sustainable Finance (SSF) et membre de Sustainable Finance Geneva (SFG).

La société de gestion a pris les engagements suivants :

DOMAINES	THEMATIQUES
Environnement	Réduire les consommations énergétiques Diminuer l'empreinte Carbone Préserver la Biodiversité Réduire les consommations d'eau
Social	Améliorer les mobilités douces Améliorer les Services aux occupants Agir pour la santé et le confort des occupants Viser un impact social sur ses actifs
Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Relations locataires, usagers et riverains Politique Achats Gestion des risques

2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES FONDS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE DE GESTION GERES SELON UNE DEMARCHE ISR ?

La valeur totale des actifs immobiliers au 31 décembre 2024 est de 13 700 euros.

2.9 QUEL EST LE POURCENTAGE DES ENCOURS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE DE GESTION GERES SELON UNE DEMARCHE ISR RAPPORTE AUX ENCOURS IMMOBILIERS TOTAUX SOUS GESTION ?

Le pourcentage des encours immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR est de 2.9%.

2.10 QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GERES PAR LA SOCIETE DE GESTION ?

La SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA et L'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM sont les seuls fonds ouverts au public géré par la société de gestion et labélisés ISR.

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHE(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU SEIN DU / DES FONDS ?

L'objectif d'EDR REIM (France) est de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Pour se faire, elle agit en interne, ainsi qu'avec les parties prenantes externes : locataires et usagers, prestataires.

Les objectifs généraux sont les suivants :

- Réduire nos consommations énergétiques et notre empreinte carbone pour viser la neutralité carbone de nos bâtiments en 2050
- Améliorer la qualité de l'air et le confort de nos occupants
- Mettre en place une Gouvernance renforcée, au service de l'atteinte de ces objectifs

Les **objectifs généraux** sont déclinés sur les 3 domaines - Environnement, Social et Gouvernance - pour lesquels la pondération relative retenue est la suivante :

- Environnement : 50 %
- Social : 25 %
- Gouvernance : 25 %

Cette pondération reflète la stratégie ISR du fonds sur les 3 domaines.

ENVIRONNEMENT

La SCPI Edmond de Rothschild Europa visera un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone.

Edmond de Rothschild REIM (France) se donne les objectifs suivants pour les actifs immobiliers de la SCPI Edmond de Rothschild Europa :

- 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

SOCIAL

La SCPI Edmond de Rothschild Europa visera un impact social à la mesure de la typologie des actifs gérés par la société de gestion et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants.

Edmond de Rothschild REIM (France) se donne les objectifs suivants :

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

GOUVERNANCE

La SCPI Edmond de Rothschild Europa met en œuvre une gouvernance centrée à la fois sur la maîtrise des risques et la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.

Edmond de Rothschild REIM (France) se donne les objectifs suivants :

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

3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISES POUR L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU/DES FONDS ?

Edmond de Rothschild REIM (France) s'appuie sur ses équipes internes (Technique / Asset Management) pour piloter l'évaluation des performances ESG des actifs et peut faire appel à des prestataires pour l'aider dans l'audit et l'analyse ESG d'un bien immobilier.

Par ailleurs, afin de l'aider dans sa démarche environnementale et pour que celle-ci soit basée sur des référentiels objectifs, elle utilise les sources de données externes suivantes :

- Benchmark et études thématiques de l'Observatoire de l'Immobilier Durable
- Bases de données ADEME
- Référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BBKA, ...)

- Référentiels internes
- Autres référentiels de place

3.3 QUELS CRITERES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

Les critères ont été déterminés par le biais d'ateliers de travail collaboratifs auxquels ont participé différentes équipes de la société de gestion sur la base de pratiques internes (politique RSE, ...), de pratiques de place (OID, ...), de réglementations ou de benchmarks.

Afin de répondre aux enjeux spécifiques de chacune des typologies des actifs incluses dans l'univers d'investissement de la SCPI, Edmond de Rothschild REIM a défini 3 grilles d'analyse :

- Une grille « commerce »
- Une grille « logistique et locaux d'activité »
- Une grille générale pour l'évaluation des actifs « Bureaux » et autres typologies

Les grilles de notation ESG obtenues sont utilisées pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu par la SCPI Edmond de Rothschild Europa. L'ensemble des grilles est constitué sur les trois domaines suivants : Environnement, Social et Gouvernance.

Une note seuil a été définie pour chaque grille. Si un actif n'atteint pas cette note, Edmond de Rothschild REIM (France) s'engage à l'améliorer, soit pour atteindre la note seuil soit pour la faire progresser de +20 points dans les 3 ans. Les actifs sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes « environnement, social, gouvernance ».

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2023 et applicable aux fonds immobiliers.

Des références sectorielles sont données pour chacun des critères et apparaissent dans les grilles.

Grille d'Analyse commerce

La grille « commerce » est constituée de **35 critères**. La note seuil attribuée est de 60 sur les 100 points possibles.

La pondération de chacun des thèmes est la suivante :

- Environnement : 50 % - 19 critères d'évaluation
- Social : 25 % - 8 critères d'évaluation
- Gouvernance : 25 % - 8 critères d'évaluation

Grille d'Analyse logistique et locaux d'activité

La grille « logistique et locaux d'activité » est constituée de **30 critères**. La note seuil attribuée est de 50 points sur les 100 points possibles.

La pondération de chacun des thèmes est la suivante :

- Environnement : 50 % - 17 critères d'évaluation
- Social : 25 % - 5 critères d'évaluation
- Gouvernance : 25 % - 8 critères d'évaluation

Grille d'Analyse générale « bureaux » et autres typologies d'actifs

La grille générale est constituée de **33 critères**. La note seuil attribuée est de 60 sur les 100 points possibles.

La pondération de chacun des thèmes est la suivante :

- Environnement : 50 % - 17 critères d'évaluation
- Social : 25 % - 8 critères d'évaluation
- Gouvernance : 25 % - 8 critères d'évaluation

3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITERES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

L'exposition aux risques liés au changement climatique est calculée via l'outil Bat-ADAPT, construit et mis à disposition par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (« OID »).

Cet outil permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur,
- Sécheresses,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondations,
- Submersion marine.

La stratégie ISR mise en œuvre par la société de gestion est directement en lien avec la volonté d'impacter positivement le changement climatique :

- Réduction de l'impact environnemental des actifs à moyen terme (consommations d'énergie, d'eau, émissions de CO2)
- Prise en compte de la biodiversité dans la valorisation des portefeuilles quand cela est possible en fonction des typologies d'actifs.

3.5 QUELLE EST LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ECHELLE D'EVALUATION...) ?

Méthode d'Analyse

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- **Évaluation de l'actif** selon la grille ESG de la société de gestion

- Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et, de manière générale, tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds.
- **Note seuil** de la SCPI Edmond de Rothschild Europa
 - La note seuil de la typologie d'actif (ou « note minimum », selon le référentiel du Label ISR) correspond au « standard interne » de la société de gestion. C'est le niveau que chaque site doit atteindre pour être conforme aux attentes d'Edmond de Rothschild REIM (France).
 - Cette note cible est une information clé dans la politique de gestion et d'acquisition.
- **Note à 3 ans** de l'actif

C'est la note estimée de l'actif à horizon 3 ans si le plan d'action défini lors de l'évaluation (annuelle ou en phase acquisition) est bien mis en œuvre.

3.6. À QUELLE FREQUENCE EST REVISEE L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera révisée annuellement.

Par ailleurs, la méthodologie d'évaluation ESG des actifs pourra être révisée annuellement en fonction d'éventuelles évolutions de la stratégie du Fonds, des besoins opérationnels ou de toute évolution réglementaire, juridique ou technique, ...

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1 COMMENT LES RESULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les critères ESG ont pour finalité l'évaluation des actifs de la SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Conformément aux exigences du label ISR appliqué aux Fonds immobiliers, cette évaluation est effectuée dès la phase d'acquisition d'un actif immobilier, puis régulièrement en phase de gestion.

L'actif pourra être qualifié de « Best in Class » (note supérieure à la note minimum) ou de « Best In Progress » (note inférieure à la note minimum).

4.2 COMMENT LES CRITERES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les critères relatifs au changement climatique sont pris en compte dans la construction, et la vie du portefeuille, à travers l'évaluation des actifs, en phase d'acquisition comme en phase de gestion.

Il est important de noter que les critères en lien direct avec le changement climatique représentent une pondération importante dans la grille d'évaluation, notamment à travers le poids donné à l'énergie et au carbone.

4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRESENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? JUSQU'A QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DETENIR.

Les actifs immobiliers font l'objet d'un traitement ESG à 100% à l'exclusion des actifs faisant l'objet d'un arbitrage

4.4 LE PROCESS D'EVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ? SI OUI, QUELLE EST LA NATURE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ?

Le processus de gestion de la SCPI Edmond de Rothschild Europa a été établi en cohérence avec le processus de gestion de l'OPCI Immo Premium et adapté à la typologie d'actifs logistique et locaux d'activité.

4.5 LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?

Le Fonds contribue au développement de l'économie sociale et solidaire de deux manières :

- **Directement**, avec un engagement pris sur le développement de partenariats avec des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire intervenant sur les actifs immobiliers
- **Indirectement**, au travers des parties prenantes qui sont incitées à avoir recours à des prestataires de ce type.

5. CONTRÔLES ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

Le Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) intègre le contrôle du respect des procédures ESG et de la mise en œuvre de la gestion du portefeuille au regard des critères ESG fixés.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 COMMENT EST EVALUEE LA QUALITE ESG DU/DES FONDS ?

Le label ISR est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) qui s'assurent de la qualité permanente des éléments de méthodologie, de qualité de notation et de communication interne et externe.

Par ailleurs, Edmond de Rothschild REIM (France) a décidé de se faire accompagner par un cabinet expert en Finance Responsable sur les 3 années du cycle de labellisation afin de mettre en œuvre la démarche et la faire évoluer.

Un reporting de performance a été mis en place afin de juger de la qualité ESG du Fonds dans son ensemble, ainsi que de la contribution de chacun de ces actifs à la performance. En particulier, une analyse est faite sur les poches suivantes :

- Les 5 actifs les plus performants
- Les 5 actifs les moins performants
- Les 5 actifs les plus importants en valeur

6.2 QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISES PAR LE/LES FONDS ?

Les indicateurs choisis pour le reporting sur la performance ESG du fonds sont les suivants :

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité
1. Enjeux environnementaux	
Réduire les consommations énergétiques des actifs	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m²su.an) et énergie primaire (kWhEP/m²su.an)
Réduire les émissions de CO2 des actifs	Emission de GES (kgCO2eq/m²su.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
2. Enjeux sociaux	
Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces	Proximité aux différents modes de transports en commun à moins de 1000 m
Favoriser l'accès à des services variés et de qualités aux occupants	Nombre de services à moins de 1000 m
3. Enjeux liés à la qualité de la gouvernance	
Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG	Part des contrats incluant des engagements ESG 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

Les indicateurs seront calculés annuellement et comparés aux benchmarks pertinents.

En particulier, pour tenir compte de la disparité des benchmarks selon les différentes typologies d'actifs et les différents pays, un benchmark sera reconstitué pour chaque indicateur sur la base de la constitution du portefeuille au 31 décembre de l'année de reporting.

6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU OU DES FONDS ?

La stratégie ISR sera diffusée auprès des investisseurs par les moyens suivants :

- Sur notre site internet : www.edr-europa.com
- Sur la documentation commerciale de la SCPI Edmond de Rothschild Europa
- Sur le rapport annuel de gestion de la SCPI Edmond de Rothschild Europa

- Sur le prospectus et le DICI de la SCPI Edmond de Rothschild Europa
- Sur le bulletin trimestriel d'information de la SCPI Edmond de Rothschild Europa

6.4 LA SOCIETE DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RESULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLES DU FONDS ?

L'ensemble des documents relatifs au fonds sont accessibles à l'adresse : www.edr-europa.com

DÉFINITIONS

CRITÈRES ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE : Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

DIMENSION SOCIALE : Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

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 de l'entreprise.

ISR : « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG – FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

ÉMETTEURS : Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier

OPPCI : Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier