

Informations en matière de durabilité

SCPI Edmond de Rothschild Europa



EDMOND
DE ROTHSCHILD



Introduction

La SCPI Edmond de Rothschild Europa intègre pleinement les critères ESG dans sa stratégie d'investissement.

Elle prend en compte les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance à chaque étape du processus, avec pour objectif d'améliorer la durabilité de ses actifs et de ses décisions d'allocation.

En conséquence, elle se qualifie comme un produit financier conforme à l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), qui encadre la publication d'informations liées à la durabilité dans le secteur des services financiers.

1. Résumé

La SC SCPI Edmond de Rothschild Europa (le « Fonds », la « SCPI » ou le « Produit ») s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable. Bien que le Fonds ne vise pas un objectif d'investissement durable, il promeut les principales caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

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

Les caractéristiques environnementales et sociales du fonds sont garanties par une stratégie d'investissement contraignante. Ainsi, lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

La réalisation des caractéristiques environnementales et sociales est mesurée annuellement grâce à des indicateurs de durabilité accompagnés d'une méthodologie garantissant la qualité des données et des résultats.

Par ailleurs, afin de garantir les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI, la société de gestion a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

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 ; et
- 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 ; et
- 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 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.

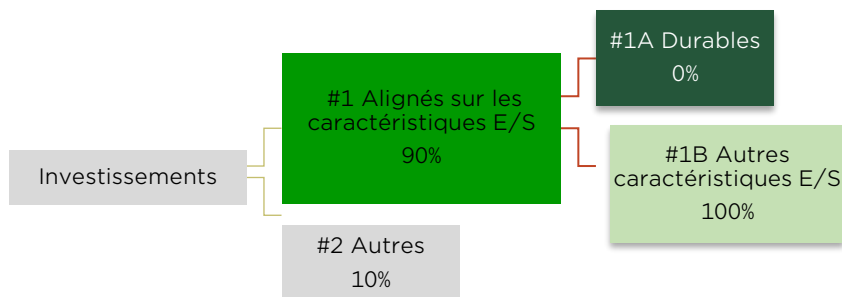
Cette stratégie extra-financière est pleinement embarquée dans les processus d'investissement et de gestion selon une approche d'amélioration continue (dite de « best-in-progress ») et couvre les thématiques environnementales, sociales et de qualité de la gouvernance (dits « facteurs ESG ») par le biais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

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.

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. A minima 90% des actifs sont évalués dans la démarche sur des critères ESG.



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, de gestion, d'investissements, 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. Le mécanisme de contrôle interne prévoit 2 niveaux de contrôles afin de garantir que les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier et les indicateurs de durabilité seront effectives tout au long du cycle de vie du produit financier :

- Niveau 1 : Contrôles par les responsables des équipes opérationnelles de la société de gestion, notamment la complétude et la qualité des données permettant l'analyse ESG de chacun des actifs ; et
- Niveau 2 : Le département conformité et contrôle interne d'Edmond de Rothschild REIM (France) réalise annuellement un contrôle de deuxième niveau visant à s'assurer de la qualité du contrôle de 1er niveau.



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	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/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 mis en œuvre au moins 1 démarche en faveur de la biodiversité
2. Enjeux sociaux	
Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces	Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à proximité*
Favoriser l'accès à des services variés et de qualités aux occupants	Part des actifs ayant au moins 3 services à proximité*
2. Enjeux sociaux	
Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG	Part des contrats locataires 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 proximité est définie comme un rayon de 500 mètres autour des actifs de bureaux et de commerce, et comme un rayon de 1 000 mètres pour les actifs de logistiques ou d'activités.

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 d'énergie, plateformes de télérelève	Définition pour chaque actif de sa surface, de son taux d'occupation, son activité, présence de compteurs		La quantité de données estimées sera reportée annuellement
Réduire les émissions de CO2 des actifs	Emission de GES (kgCO2éq/m ² su.an)				
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		
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	Rapport d'audit 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	
Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces	Proximité à des transports en commun	Google Maps	Analyse de la localisation de l'actif		Pas d'estimation de données
Favoriser l'accès à des services variés et de qualités aux occupants	Proximité à des services	Google Maps, Walkscore	Analyse de la localisation de l'actif		
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		
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		



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, 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

Une notice explicative pour le calcul de chaque indicateur a été rédigée afin de fiabiliser les données. Cette notice permet de gérer le risque. D'autre part, la politique d'engagement du fonds implique fortement ses parties-prenantes dont ses locataires en les sensibilisant aux problématiques environnementales et sociales et en les impliquant dans la démarche afin de limiter le risque de la non-représentativité des données de consommations.

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. Politique d'engagement

Edmond de Rothschild REIM (France) a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mise en œuvre pour chaque partie prenante clé et un bilan est réalisé annuellement.

Les parties prenantes clés identifiées sont les collaborateurs de la société de gestion, ses investisseurs, les locataires/usagers des actifs et les gestionnaires techniques ou « Property Managers ». La société de gestion a mis en place une stratégie d'engagement spécifique pour chaque type de partie-prenante comprenant des enjeux associés et des moyens d'engagement spécifiques.

Le rapport annuel de la SCPI Edmond de Rothschild Europa intègre les indicateurs clés relatifs aux aspects environnementaux et sociaux.

11. Indice de référence

Non applicable