

Stratégie d'alignement de FRUCTIFONCIER sur l'Accord de Paris

FRUCTIFONCIER a pour stratégie de construire et consolider un portefeuille du type « assureur » Core constitués d'actifs stratégiques et d'augmenter la résilience du portefeuille en étendant la diversification sectorielle et en orientant la stratégie d'investissement vers les actifs dotés de fondamentaux immobiliers robustes.

Il comprend également une poche ayant une approche un peu plus opportuniste « Manage to Core » pour capter un potentiel de création de valeur via l'acquisition d'actifs à restructurer ou bien de VEFA. Ce rapport couvre 100% des actifs du portefeuille.

La totalité des actifs du fonds respecte la Stratégie National Bas Carbone française et des différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique, notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m². L'objectif est de réduire de 40% les consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m².

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'asset management, en y associant les Property Managers. Ce travail est réalisé sous le contrôle du fund manager et fait l'objet d'un reporting aux investisseurs.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé. Une partie du portefeuille d'actifs est déjà suivi, un objectif a été fixé d'équiper tous les actifs de systèmes de suivi des consommations énergétiques d'ici à 2025 pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m² situés en France. Plus de 60% du fonds en valeur est déjà équipé de compteurs à télérelève.

Des plans d'actions permettant de réduire les émissions de GES des immeubles les plus émissifs sont définis, notamment par le recours aux énergies renouvelables et à travers l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à la réalisation d'audits énergétiques, et ce dès l'acquisition des actifs.

Objectifs du fonds :

- *Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030*
- *Réaliser des études de faisabilité quand cela est pertinent en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques*

7. Stratégie d'alignement du portefeuille avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Le portefeuille FRUCTIFONCIER inclue la biodiversité dans ses priorités. Cela se concrétise dans une démarche consistant à « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité du portefeuille. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

Une stratégie biodiversité est en cours de définition sur le portefeuille.

Dans cette stratégie des indicateurs de suivi pourront être définis, par exemple : haies champêtres, inclusion de clauses écologiques dans les contrats de maintenance, dispositifs d'accueils de la faune, équipements pour rendre service aux occupants autour de la biodiversité, etc. Ces indicateurs pourront être assortis d'objectifs à l'acquisition, en gestion et vis-à-vis des locataires.

FRUCTIFONCIER a une démarche proactive en faveur de la biodiversité qui fait partie du projet Innov 2029 visant à développer la quantité et la qualité des espaces verts des actifs quand cela est possible. Ce projet pilote permet de déployer plus largement des solutions en faveur de la biodiversité avec les outils méthodologiques et les prestataires identifiés.

Le portefeuille FRUCTIFONCIER est géré en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- La conservation de la biodiversité ;
- L'utilisation durable de ses éléments ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

La gestion s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations, réaliser des études d'impact, etc.

Des coopérations se mettent également en place avec les pouvoirs publics à travers la signature d'une charte en faveur de la biodiversité avec le gouvernement français en juillet 2021 ;

Art 6 Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

Elaboration et proposition aux investisseurs de stratégies biodiversité spécifiques, par fonds.

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et notamment dans le cadre des opérations de certification.

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

Selon les résultats des études d'impact réalisés sur les sites à enjeux majeurs, mise en œuvre des recommandations.

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation et de la stratégie biodiversité le cas échéant.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique, l'obtention d'un label biodiversité
- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts

Art 12 Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements permettant l'accès des locataires à la biodiversité sont mis en place.

Art 14 étude d'impact

Systématiquement réalisé pour les projets de constructions importants (entrepôts et gros tertiaires).

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnementale. Selon les

cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

Le portefeuille pourra également réaliser des actions de lutte contre les espèces invasives, en intégrant cette obligation dans les contrats des sociétés de jardinage. L'intégration systématique de ces clauses fera l'objet d'un suivi par les équipes de gestion.

- b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.
- Indicateur de la réglementation « Disclosure » (SFDR) : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible
- Indicateur de la réglementation Taxonomie, notamment réalisation d'une étude par un écologue pour les constructions neuves, permettant d'avoir un état des lieux initial et de définir un plan d'action en faveur de la biodiversité qui sera mis en œuvre en gestion
- Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

Objectifs fixés au niveau du portefeuille :

Stratégie biodiversité en cours de construction, les objectifs seront définis en 2022.

8. Intégration des critères ESG dans la gestion des risques

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- Réduire la consommation en ressources non renouvelables
- Minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux
- Réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- Des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc.
- Des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc.
- Des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc.
- De demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides, mesurées dans les immeubles.

En gestion la mise en œuvre des plans d'action sur les actifs et réalisations des actions planifiées lors des études permette de réduire les impacts significatifs :

- Techniques
- Énergétiques/Carbone/Transition
- Environnementales
- Climat
- Biodiversité

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Installation de systèmes de comptage à télérelève

Réduction des risques climatiques physiques par la réalisation d'étude climatique et d'audit résilience sur une partie du portefeuille permettant de définir des plans d'actions pour réduire la vulnérabilité des immeubles aux aléas climatiques prévisionnels.

Réduction des risques liés à la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence, et la définition de plans d'action en phase de gestion.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité
- leur probabilité
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers
- leurs coûts de remédiation

L'étude climatique est basée sur les scénarios prévisionnels les plus probables du GIEC, selon un horizon temporel de 10 à 20 ans. Les données du climatologue sont notamment celles de la NASA, de Météo France et de Copernicus.

Les études climatologiques sont réalisées par un climatologue réputé, spécialisé dans l'évaluation des risques physiques causés par le dérèglement climatique.

Les objectifs du portefeuille sont :

- La réalisation d'audit de conformité Hygiène Sécurité et environnement tous les 3ans
- La réalisation systématique à l'acquisition d'une étude des risques environnementaux
- La certification environnementale de 100% des actifs neufs du portefeuille et des grosses rénovations