

Rapport article 29 de la Loi Energie Climat (LEC)

Exercice 2022

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

52 CAPITAL est une société de gestion de portefeuille bénéficiant d'un agrément l'autorisant à exercer les activités suivantes :

- Gestion d'OPCVM au sens de la Directive n° 2009/65/CE (Directive OPCVM),
- Gestion de FIA au sens de la Directive n° 2011/61/UE (Directive AIFM – au-delà des seuils),
- Gestion de portefeuille pour compte de tiers,
- Conseil en investissement.

La société de gestion est susceptible d'investir sur les instruments financiers suivants :

- des OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle,
- des actifs immobiliers, définis à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier
- des instruments financiers à terme (contrats financiers) simple.

Ce rapport est établi conformément l'article 29 de la loi énergie climat publié le 30/06/2023.

Au 31/12/2022, la société de gestion gérait 753 M€ d'encours en gestion en collective.

La société de gestion 52 CAPITAL n'a pas de fonds ni aucun produit financier relevant de l'« article 8 » et de l'« article 9 », cependant les actifs gérés par la société de gestion ont des contraintes de certification environnementale (HQE, BREEAM In-Use) dans le cadre des documents de crédit ainsi que certains baux signés avec quelques locataires intégrant des contraintes environnementales et sociales.

La démarche ESG de 52 Capital a été construite et développée pour

1. Répondre aux intérêts de ses parties prenantes
2. Répondre aux enjeux concrets du métier de la gestion immobilière
3. Maitriser son impact environnemental et social

ENVIRONNEMENT	PRESERVATION DE LA PLANETE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Emissions de Gaz à effet de serre ◆ Energie ◆ Eau ◆ Biodiversité ◆ Déchets
SOCIAL	SERVICES & DIALOGUE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Santé et sécurité ◆ Confort et bien-être ◆ Services aux occupants
GOUVERNANCE	IMPACT POSITIF	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ethique des affaires ◆ Achats Responsables

Transparence et Communication

Parties Prenantes	Modalités de communication
INVESTISSEURS	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les publications extra-financières de l'article 29 transmises à l'AMF et déposées sur le site de l'ADEME https://climate-transparency-hub.ademe.fr/ressource/modalite-pratique-de-transmission-du-rapport-extra-financier-a-lademe/ ◆ Les rapports de gestion et les assemblées générales. La communication -est annuelle.
LOCATAIRES	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les publications extra-financières de l'article 29 transmis à l'AMF et déposé sur le site de l'ADEME https://climate-transparency-hub.ademe.fr/ressource/modalite-pratique-de-transmission-du-rapport-extra-financier-a-lademe/ ◆ Les réunions locataires organisées par le Property Manager mandaté par 52 CAPITAL dans le but de répondre de manière efficace aux besoins des locataires en leur permettant de se concentrer sur leurs activités d'exploitation. ◆ La lettre d'engagement formalisée dans le cadre des certifications environnementales est émise pour chaque audit tiers indépendant réalisé par l'organisme certificateur ◆ Les comités verts organisés dans le cadre des certifications environnementales. Le comité vert a une fréquence annuelle.
FOURNISSEURS	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les publications extra-financières de l'article 29 https://climate-transparency-hub.ademe.fr/ressource/modalite-pratique-de-transmission-du-rapport-extra-financier-a-lademe/ ◆ Une lettre d'engagement est émise pour chaque audit tiers indépendant réalisé par l'organisme certificateur ◆ 52 CAPITAL fait une évaluation annuelle de ses Prestataires de Services Essentielles Externalisées dont fait partie le Property Manager. ◆ Le Property Manager effectue des réunions avec les prestataires sur les différents sites et effectue des contrôles sur les prestations réalisées.

Il est précisé que 52 Capital ne dispose pas de site internet.

Adhésions et initiatives ESG

C'est au niveau de la gestion patrimoniale que 52 CAPITAL adhère à des référentiels environnementaux certifiés et reconnus par le marché.

Certification HQE Exploitation[®]

La certification HQE[®] est mise en place et délivrée par l'organisme de certification français Certivea.

Certivea intervient pour :



- ◆ La définition de référentiel pour des opérations d'aménagement, de construction ou de rénovation et les immeubles en exploitation
- ◆ Les certifications d'ouvrages : HQE Construction® ou Rénovation®, HQE Exploitation® amendé par un nouveau référentiel HQE Bâtiment Durable®
- ◆ Les labels environnement, qualité de vie au travail ou digital tels que : label BBCA, label Biodiversity, label Osmoz.

Le référentiel HQE® est connu sur le marché français pour être exigeant en termes de performance environnementale et sociale des immeubles.

Certification Breeam In Use®

La certification Breeam In Use® est mise en place et délivrée par l'organisme de certification anglais BRE.



BRE développe des référentiels :

- ◆ Pour les immeubles résidentiels ou commerciaux
- ◆ Pour des opérations de construction ou de rénovation et les immeubles en exploitation

Le référentiel BREEAM® est reconnu au niveau international.

52 avenue des Champs-Élysées

Certification HQE Exploitation®	Excellent	Axe BD & GD
Breeam In Use®	Excellent et Very Good	Axe AP & BM

Cité du Retiro

Certification HQE Exploitation®	Très Bon	Axe BD & GD
Breeam In Use®	Very Good et Good	Axe AP & MP

Axe BD de la certification HQE® correspond à l'axe bâtiment durable : performance technico-environnementale des immeubles ; est similaire à la partie Asset Performance de la certification Breeam®

Axe GD de la certification HQE® correspond à l'axe gestion durable : performance de la gestion des aspects environnementaux ; est similaire à la partie Management Performance de la certification Breeam®

B. Moyens internes déployés par l'entité

Ressources humaines

L'ensemble de l'équipe de 52 CAPITAL intervient dans la démarche ESG et sur l'amélioration technico-environnementale des actifs immobiliers sous gestion.

A cela s'ajoute, l'accompagnement de prestataires et experts sachant en la matière :

Prestataires	Périmètre d'intervention
PROPERTY MANAGER	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Détient un mandat de gestion immobilière ◆ Assure le suivi de performance technico-environnementale des immeubles ◆ Assure la consultation des prestataires impactant la performance environnementale et sociale des bâtiments tels que les prestataires des lots Propreté ou Entretien des espaces verts ◆ Réalise les reportings ESG concernant les données techniques et sociales liées aux immeubles
AMO – BET ENVIRONNEMENTAUX	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Détient des contrats soit d'assistance à maîtrise d'ouvrage soit de bureaux d'études environnement et ce de manière systématique sur chaque actif aussi bien à la phase travaux qu'à la phase exploitation. ◆ Intervient dans le pilotage des certifications ◆ Réalise des études technico-environnementales et énergétiques ◆ Accompagne la conformité réglementaire du Décret Tertiaire
CONSEIL ESG-ISR	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Détient des contrats de consulting ◆ Intervient dans la mise en place de la démarche ESG ◆ Propose des indicateurs de suivi ESG ◆ Réalise les audits d'évaluation des risques et le reporting ESG

Ressources financières

Les ressources financières octroyées liées à la performance des actifs dont l'engagement ESG sont des éléments stratégiques et confidentiels.

Ils sont néanmoins transmis aux organismes tels que l'AMF.

Toutefois, il est précisé que des plans d'investissements dits CAPEX et des budgets de fonctionnement dits OPEX sont réalisés pour répondre :

- ◆ A la mise en place des certifications et au maintien des profils visés ;
- ◆ Aux besoins d'accompagnement de prestataires techniques en termes ESG ;
- ◆ Aux conformités réglementaires telle que le Dispositif Eco Energie Tertiaire ou Décret BACS ;
- ◆ Aux besoins d'exploitation exprimés par les locataires ;
- ◆ A la maîtrise de l'obsolescence des actifs immobiliers.

Ressources techniques

La principale ressource technique mise en place pour améliorer la performance ESG de 52 CAPITAL est le déploiement des certifications d'ouvrages, environnementales.

Et de s'engager à atteindre des niveaux de performance élevés au regard :

1. Des performances techniques intrinsèques des bâtiments
2. Des attentes des utilisateurs et leurs profils (sur de grands comptes très sensibles aux problématiques ESG)
3. Des pratiques du marché

Les niveaux et profils recherchés des certifications environnementales permettent de contraindre 52 CAPITAL à investir dans :

- ◆ Des procédures internes ;
- ◆ Des études techniques et d'ingénierie environnementale ;
- ◆ La traçabilité et l'évaluation de la performance de la maintenance ;
- ◆ Des travaux de bâtiments ;
- ◆ La collaboration avec les locataires pour mettre à profit les études réalisées ainsi que les travaux engagés dans une démarche environnementale réciproque aussi bien côté bailleur que côté preneur.

Les certifications déployées sur les immeubles sont :

- ◆ Certification HQE Exploitation[®]
- ◆ Certification Breeam In Use[®]

Évolution des ressources & moyens

Dans le cadre de la mise en place de la démarche ESG, 52 CAPITAL évalue les besoins :

- ◆ En formation des collaborateurs
- ◆ En amélioration des process et outils opérationnels

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

Stratégie d'investissement et engagements ESG

La politique d'investissement immobilier de 52 CAPITAL porte sur une stratégie qui tient compte :

INVESTISSEMENT IMMOBILIER	DEMARCHE ESG
<ul style="list-style-type: none"> ◆ La localisation de l'actif immobilier ◆ Le potentiel de réversion issu de la possibilité de réaliser des travaux lourds ou de relouer en valorisant l'actif moyennant des travaux de réhabilitation ◆ Le positionnement marché « Prime » ◆ La qualité des locataires ◆ La sécurisation des revenus 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le potentiel technico-environnemental de l'actif immobilier et les possibilités d'amélioration ◆ La performance économique et la capacité d'investissement ◆ La résilience climatique et les énergies fossiles
Qui assurent une maîtrise des risques financiers et économiques	Qui offrent la possibilité d'améliorer la performance environnementale et sociale dans le cadre de la gestion courante de l'actif immobilier

Chaque opportunité d'investissement est analysée sous ses prismes et considère la performance environnementale des actifs immobiliers en comité.

Performance de gestion et engagements ESG

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers, 52 Capital œuvre, au quotidien, pour

1. Assurer la satisfaction des utilisateurs
2. Assurer une performance économique de gestion technique des actifs immobiliers
3. Améliorer la performance environnementale et sociale des immeubles

Pour répondre à ces 3 objectifs clés, 52 CAPITAL déploie :

CERTIFICATIONS ET LABELS	ACTIFS IMMOBILIERS
<ul style="list-style-type: none"> ◆ La certification HQE Exploitation ◆ La certification Breeam In Use 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 52 Champs-Élysées ◆ La Cité du Rétiro

A compter de 2023, 52 CAPITAL a décidé de mettre en place tous les ans des reportings ESG sur les actifs et les engagements de gouvernance seront réalisés par prestataires experts en la matière.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Gouvernance

Les conseils d'administration des fonds gérés par la SGP sont constitués de professionnels ayant de l'expérience dans le monde de l'immobilier à travers un regard sur le marché mondial et en particulier sur le marché français.

Le conseil d'administration est constitué de 100% d'hommes.

Direction opérationnelle

La Direction France de la SGP est menée par une professionnelle issue du monde de la finance et du conseil en audit.

Elle a une ancienneté de 7 ans au poste de Directrice France, et est également Dirigeante AMF et gérante financière des fonds gérés par la SGP.

Politique de rémunération

Aucune politique de rémunération liée à la performance ESG est intégrée.

Toutefois, la construction et la formalisation de la démarche ESG de 52 CAPITAL, en cours, permet d'intégrer ses réflexions au sein de la Gouvernance.

Politique de vote et bilan

Les votes émis dans le cadre des décisions de gouvernance et de gestion de sociétés françaises soumises aux actionnaires le sont dans le respect de :

- ◆ La réglementation territoriale des immeubles, à savoir la France
- ◆ Les statuts des sociétés
- ◆ Les engagements financiers
- ◆ La performance de l'activité de gestion immobilière
- ◆ Les objectifs ESG

Comités

Le conseil d'administration et la direction générale se réunissent à minima quatre fois par an pour des conseils de gérance pour les SCI. Au cours de ses comités, les échanges et les décisions portent sur :

- ◆ La relation et le dialogue locataire(s) y compris le dialogue dit « sociétal »
- ◆ Les investissements à réaliser y compris les investissements environnementaux

Diversité et Parité

La Gouvernance est actuellement composée de 100% d'hommes.

Au niveau opérationnel, l'équipe est composée de 4 collaborateurs et 75% sont des collaboratrices.

Dans le cadre de la loi n°2021-1774 du 24/12/2021 dite Rixain, la réflexion de parité au sein de la Gouvernance est en cours.

Il est précisé que 52 Capital est une structure à taille humaine.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

La Taxonomie est la réglementation européenne qui régit la notion d'activité (Chiffres d'affaires, CAPEX, OPEX) considérée comme « vert ».

A ce jour, 52 CAPITAL est éligible à l'activité, principale, identifiée par la Taxonomie :

- ◆ (7.7) Acquisition et propriété de bâtiment

Les immeubles soumis à l'analyse de l'a Taxonomie dans le présent rapport sont :

- ◆ Le 52 des Champs-Élysées
- ◆ La Cité du Rétiro

La Taxonomie définit :

6 objectifs environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'atténuation du changement climatique (1) ◆ Adaptation au changement climatique (2) <p>⇒ Deux premiers critères actuellement définis de manière technique et qui sont évalués, en 2023, pour justifier l'alignement</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ◆ Prévention et contrôle de la pollution ◆ La transition vers une économie circulaire ◆ La protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes <p>Ces 6 critères environnementaux sont eux-mêmes caractérisés par deux aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ CCS : critères de contribution substantielle ◆ DNHS : absence de préjudice
Des bonnes pratiques de la Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Droit du travail ◆ Droits de l'Homme ◆ Lutte contre la corruption ◆ Lutte contre l'évasion fiscale

Les critères techniques

(7.7) Acquisition et propriété de bâtiment	
Atténuation	Respect des critères techniques présentés en détail ci-dessous
Adaptation	Appartenance Top 30% + critères techniques présentés en détail ci-dessous

Détail des critères techniques de l'activité (7.7) Acquisition propriété

Pour considérer qu'un bâtiment situé en France est aligné à la Taxonomie ; c'est-à-dire être considéré comme un actif vert ou « green asset », les critères ci-dessous doivent être respectés :

(1) Atténuation du changement climatique

- ◆ Appartenance au top 15% régional (Pays) en termes de consommation d'énergie primaire. L'observatoire de l'immobilier durable a défini le Top 15% et le Top 30% grâce aux analyses et suivi énergétiques menées depuis la création de l'association.
- ◆ Diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays selon la source ZEBRA)

- ◆ Pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31/12/2020, atteinte du seuil NZEB -10%. En France, il s'agit de la RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

D'autres exigences de contribution substantielle (CCS) s'ajoutent :

- ◆ Selon la surface du bâtiment > à 5 000m² : présence d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment)
- ◆ Pour les constructions neuves non résidentielles : réalisation d'une analyse du cycle de vie et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air en phase construction

(2) Adaptation au changement climatique

- ◆ Évaluation des aléas et risques climatiques
- ◆ Mise en place de solutions adaptatives et suivi des indicateurs

Concernant les actifs immobiliers de 52 CAPITAL,

Pour évaluer si les bâtiments répondent à l'exigence du « TOP 15% » en matière de consommation énergétique, il a été considéré le seuil de référence de 220 kWh/m²/an de la catégorie « immeuble haut de gamme et à haute fonctionnalité » définie par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

De plus, une évaluation des risques climatiques a été réalisée et a permis d'identifier des solutions adaptatives déjà existantes sur les immeubles, et d'autres complémentaires. Les indicateurs ESG de 52 CAPITAL permettent de suivre des axes d'adaptation climatique.

Alignement du Chiffre d'Affaires

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS.

Alignement des CAPEX et des OPEX

L'évaluation des CAPEX dits « verts » peut se faire soit au titre de l'atténuation soit au titre de l'adaptation au changement climatique.

Pour la première année d'évaluation des CAPEX et OPEX alignés au titre de la Taxonomie, 52 CAPITAL les a considéré dans leur globalité et répartis selon si les immeubles sont évalués comme alignés ou non.

	% Eligible	% Aligné
Chiffre d'affaires IFRS	100%	34%
CAPEX	100%	81%
OPEX	100%	41%

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

52 Capital est, actuellement, en train de mettre en place et définir des objectifs quantitatifs environnementaux.

Sur l'année 2023 et début 2024, 52 Capital réalisera les études requises (CREEM et ACT sous réserve de changement) pour évaluer ses objectifs au regard du Plan Climat.

Pour autant, 52 Capital, grâce aux actions menées pour la conformité réglementaire de la performance énergétique des bâtiments dit « Dispositif Eco Energie Tertiaire », agit pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre des immeubles en gestion.

La réglementation « Dispositif Eco Energie Tertiaire » répond à la stratégie nationale bas carbone de la France.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans

La prise de conscience environnementale accentuée par la crise sanitaire de la COVID-19 a mis en exergue les enjeux liés à la biodiversité ; Et l'importance pour les pays développés de la préserver.

Le décret de l'article 29 de la loi Energie-Climat instaure un alignement aux objectifs internationaux et de la communication sur des indicateurs de performance.

Il s'agit notamment de respecter à minima la convention sur la diversité biologique de 1992.

La COP 15, qui s'est tenue, en 2022, a réaffirmé les engagements en matière de préservation de la biodiversité en fixant un cadre de 23 cibles.

Dans le cadre de la gestion immobilière, plusieurs enjeux sont réels :

- ◆ L'exploitation de bâtiment existant en zone urbaine très dense
- ◆ Des bâtiments anciens avec une emprise totale sur les parcelles cadastrales
- ⇒ Et donc la difficulté physique d'identifier des espaces pouvant être végétalisés.

Les projets de rénovation ou réhabilitation deviennent, alors, de réelles opportunités technico-environnementales d'intégrer plus de biodiversité dans les programmes de travaux.

26 AVENUE DES CHAMPS ELYSEES*
C'est 1.500m2 d'espaces qui seront végétalisés
Dans le cadre du projet de réhabilitation

* 52 CAPITAL est Asset Manager de l'actif Elysées 26.

La démarche de certifications environnementales des bâtiments en exploitation a permis :

- ◆ D'évaluer les espaces végétalisés des actifs
- ◆ De recenser les espèces présentes sur les sites
- ◆ D'identifier et de rechercher les possibilités d'augmentation des espaces végétalisés

- ◆ De mettre en œuvre des habitats pour la faune
- ◆ De mettre des dispositifs assurant une économie d'eau

CITE DU RETIRO
Biodiversité d'agrément
 Biodiversité de culture : salade, arbres fruitiers ...
 Habitat pour la Faune

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

52 Capital a mandaté le cabinet Green Property pour évaluer sa performance ESG et les risques dits de double matérialité, avec l'outil d'évaluation P&Risk ESG & Bas Carbone[®].

Cette évaluation est déployée depuis 2018 pour évaluer les risques Métiers de l'immobilier associés aux risques de transition ESG.

Les risques sont évalués selon la gravité et la probabilité de survenue de leurs impacts potentiels, ce qui permet de hiérarchiser leur criticité.

La démarche développée par l'expert, bien avant la réglementation en Finance Durable, a été déployée pour plusieurs investisseurs institutionnels, foncières et fund manager, présent sur le territoire Français.

Les risques évalués sont :

1. Risque Financier et de Durabilité
2. Risque de Réputation
3. Risque Environnemental et de Résilience Climatique
4. Risque Social et de Contentieux

L'évaluation P&Risk ESG & Bas Carbone[®] a été déployée pour l'ensemble des actifs en cours d'exploitation hors actifs immobiliers en cours de réhabilitation.

La méthodologie mise en œuvre permet de répondre à l'exigence de reporting de l'article 29.

	Nature de l'impact				ANALYSE DES RISQUES
	Financier - Durabilité	Réputation	Env. Résilience climatique	Social - contentieux	
DE MARCHÉ	x				Les immeubles sous gestion sont des actifs "primes" localisés dans le QCA à Paris, moins impactés par les variations de marché.
DE REVENU	x			x	Les locataires des actifs immobiliers sont principalement issus du secteur économique du Luxe et possèdent une solidité financière.
DE REPUTATION	x	x			Dans le cadre de son mandat d'Asset Manager ainsi que sa délégation de Property Manager à des gestionnaires reconnus par le marché, 52 Capital s'assure du respect de la réglementation française en termes de gestion immobilière. Notamment, 52 Capital assure par la validation du budget de fonctionnement et d'investissement la bonne réalisation des interventions réglementaires.
OBSOLESCENCE TECHNIQUE	x		x	x	Plusieurs actions permettent à 52 Capital de maîtriser les risques de l'obsolescence technique : 1. La mise en place de contrat de maintenance qui comprend des objectifs de performance 2. Le déploiement de certifications environnementales qui permettent de tracer et maîtriser la performance des équipements techniques et la qualité des matériaux. 3. La réalisation de travaux de rénovation comme les travaux menés sur le 52 Champs-Élysées en 2018 4. L'accompagnement du locataire du Retiro dans ses travaux de rénovation avec une prise en charge du changement des équipements techniques entre 2018 et 2022.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

La société de gestion ne gère à ce jour aucun produit financier « article 8 » ou « article 9 » au sein du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Sustainable Finance Disclosure » (SFDR).

Les fonds et mandats gérés par la société de gestion sont tous considérés « article 6 », ces derniers ne faisant pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'ayant pas un objectif d'investissement durable.

Date de la dernière mise à jour : 30/06/2023



Ce document peut être actualisé à tout moment par Sara Benbrahim RCCI-Dirigeant.