



EDMOND
DE ROTHSCHILD

RAPPORT ARTICLE 29 LEC EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

Exercice 2024

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

Table des matières

DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE	3
A. Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement.....	3
B. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs	3
C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	4
D. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG	5
MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ	6
A. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement.....	6
B. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité...	7
DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ.....	8
A. Prise en compte des principales incidences négatives	8
B. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	10
C. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération.....	10
D. Supervision du comité ESG par le conseil de surveillance	10
STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	11
A. Périmètre des acteurs concernés par la stratégie d'engagement	11
B. Bilan de la stratégie mise en œuvre	11
C. Présentation de la politique de vote et Bilan	13
D. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement	13
TAXINOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES	14
A. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement	14
B. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR).....	14
STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS	14
A. Contexte, chiffres et impact carbone du secteur immobilier.....	14
B. La stratégie de décarbonation d'Edmond de Rothschild REIM (France).....	15
C. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire	15
D. Bilan des émissions carbone du périmètre retenu en 2024.....	16
E. Perspectives / Plan de transition.....	17

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ 18

A. Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité 18

B. Stratégie Biodiversité 18

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES20

A. Types de risques de durabilité 20

B. Analyse des risques 21

C. Contrôles permanents et périodiques 23

Conclusion 24

DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

A. Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

Le présent rapport annuel présente les informations en matière de durabilité portant sur l'entité Edmond de Rothschild REIM (France) (**LEI : 969500YDE0FARZB6ZI93**) (la « Société de Gestion ») (EdR REIM (France)), en application des dispositions de l'article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier, découlant de l'article 29 de la Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (dite « Loi Energie Climat »).

Ce rapport vise à mettre à la disposition du public des informations relatives à la politique retenue en matière de prise en compte, dans les stratégies d'investissement déployées par EdR REIM (France), des critères environnements, sociaux et de qualité de la gouvernance ainsi que des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

Les informations présentées dans le présent rapport portent sur la période de référence couvrant l'exercice de l'année 2024.

B. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

EdR REIM (France) communique à travers différents biais pour informer ses investisseurs sur sa politique et sa stratégie d'investissement responsable :

Conformément à la réglementation, EdR REIM (France) s'engage à communiquer aux investisseurs une documentation commerciale revêtant un caractère exact, clair et non trompeur et qui leur permet de comprendre la nature du service d'investissement, le type d'instrument proposé, ainsi que les risques afférents, afin que ses investisseurs soient en mesure de prendre leurs décisions d'investissement en connaissance de cause.

Edmond de Rothschild REIM (France) communique auprès de ses investisseurs via les supports suivants :

- Sections du site internet dédiées aux engagements responsables et à la finance durable (rapport 29 LEC, règlement SFDR article 2 et 4) :
- Edmond de Rothschild REIM (<https://www.reim-edr.com/fr/>)
- Dans le cadre du label ISR, la société doit publier un rapport annuel, un Code de transparence et une Politique d'engagements des parties prenantes des fonds ISR :
 - <https://edr-europa.com/>
 - <https://www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public>
- Le présent rapport doit être publié à l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et à l'Autorité des Marchés Financiers au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice comptable.
- En application des articles 6 à 9 du règlement « SFDR », pour chaque fonds, la société de gestion doit publier, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des Principales Incidences Négatives (Principle Adverse Impacts, PAI) et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

- Chaque fonds qui promeut les caractéristiques environnementales et sociales (article 8 SFDR) est tenu de publier des informations sur la prise en compte des critères environnementaux et sociaux en annexe des documents précontractuels et des rapports annuels. Ainsi, Edmond de Rothschild REIM (France), pour chaque fonds concerné par l'article 8 du règlement SFDR, met à disposition du public et des potentiels investisseurs des informations précontractuelles au sein de la documentation juridique du fonds (statuts, règlement, note d'information, etc.)
- Le Prospectus de chaque fonds est remis gratuitement et sur simple demande des porteurs.

La prise en compte des indicateurs Principle Adverse Impacts (PAI) ainsi que la manière dont les fonds promeuvent les caractéristiques ESG seront présentées respectivement dans la documentation précontractuelle et périodique de chaque fonds classé Article 8 SFDR.

Les bulletins périodiques et le rapport annuel du fonds labellisé ISR renseignent les investisseurs sur les notes ESG des actifs en patrimoine (note initiale, note actuelle et note prévisionnelle à 3 ans).

Les politiques et les procédures en lien avec l'ESG - pour les fonds labellisés ISR et les fonds Article 8 - sont tenues à jour et sont disponibles pour les investisseurs sur notre site internet (lien du site internet Edmond de Rothschild REIM) et plus d'informations sont disponibles sur la page dédiée à chaque fonds.

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

Au 31/12/2024, le montant total des encours sous gestion déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers par Edmond de Rothschild REIM (France) est de **1 969 871 942,57 euros**.

Edmond de Rothschild REIM (France) exerce en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) pour **33 produits financiers**.

Le règlement SFDR s'applique à Edmond de Rothschild REIM (France) et implique la classification en trois catégories :

- **Article 6** : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.
- **Article 8** : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance
- **Article 9** : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Parmi la liste des produits gérés, Edmond de Rothschild REIM (France) agit en tant que société de gestion directe uniquement sur les 3 fonds classés article 8 au sens SFDR à

savoir le fonds SCPI Edmond de Rothschild Europa, le fonds OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium et le fonds FPCI Capital Immo Value.

Concernant les autres FIA, Edmond de Rothschild REIM (France) est gestionnaire AIFM des FIA mais n'exerce pas la gestion des actifs immobiliers détenus par les filiales des FIA.

Par conséquent, Edmond de Rothschild REIM (France) applique ses politiques internes, notamment sa politique d'intégration des principales incidences négatives, sa politique de prise en compte des risques de durabilité, sa politique d'exclusion et sa politique d'engagement des parties prenantes uniquement aux fonds qui prennent en compte les caractéristiques Environnementales et Sociales à savoir les trois fonds classés article 8.

Concernant la gestion de ces trois fonds, nous parlerons dans le présent rapport des FIA dont EdR REIM (France) assure elle-même la gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par les FIA (« **périmètre retenu** ») et distinguerons les fonds « article 8 » des fonds « article 8 et labellisés ISR », pour lesquels des procédures de gestion spécifiques au label ISR sont mises en place, pour mieux rendre compte des stratégies de prise en compte des caractéristiques Environnementales et Sociales.

Sont donc retenus dans le périmètre les fonds suivants :

ISIN	PF_NAME	Catégorie SFDR	Encours sous				Pourcentage
			gestion (en euros, au 31/12/2023)	gestion (en euros, au 31/12/2024)	Labellisation (au 31/12/2024)	de l'encours total (au 31/12/2024)	
FR0013248622	EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM	Article 8	105 970 638,21	92 821 161,35	ISR		4,71%
FR001400PRC7	CAPITAL IMMO VALUE	Article 8	-	750 967,13	-		0,04%
FR001400U264	EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA	Article 8	-	16 447 036,19	ISR		0,83%
Total			105 970 638,21	110 019 164,67	2		6%

D. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG

Deux des fonds classés « article 8 », au sens du règlement SFDR, sont labellisés Investissement Socialement Responsable (ISR) à savoir la SCPI Edmond de Rothschild Europa et l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium.

Le label ISR est un label d'Etat attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable (« ISR ») pour une durée de trois ans. Cette période est renouvelable après un audit réalisé par un certificateur indépendant. Un audit annuel permet également de s'assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, le fonds court le risque d'un retrait du label.

Pour les fonds labellisés, les caractéristiques ESG des actifs sont analysées avant l'investissement pour s'assurer de l'alignement avec la stratégie d'amélioration des performances environnementales et sociales. Des plans d'actions sont définis sur chaque actif et suivis sur la base des informations remontées et validées en Comité ISR, qui se réunit au minimum une fois par an.

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium est entré dans son second cycle de labellisation ISR, pour une période de 3 ans depuis mai 2024. La SCPI Edmond de Rothschild Europa, créée en 2024, a été labellisée en août 2024, pour une période de trois ans renouvelables.

Le label ISR est un label d'Etat ayant pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les investisseurs en France et en Europe.

Par ailleurs, Edmond de Rothschild REIM est signataire des Principles for Responsible Investment (PRI) depuis le 27 septembre 2013. Il s'agit d'une initiative internationale lancée par des investisseurs en partenariat avec le programme des nations unies pour l'environnement et le pacte mondial de l'ONU. Cette initiative constitue une preuve de notre adhésion à des principes d'intégration des critères ESG dans nos décisions d'investissement, et de notre capacité à fournir les moyens internes pour y parvenir.

MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

A. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement

1. ÉQUIPE ET RESSOURCES HUMAINES

Au sein d'Edmond de Rothschild REIM (France), la démarche ESG est une composante importante des décisions d'investissements de la gestion du périmètre retenu.

Concernant les fonds labellisés ISR, l'ensemble des équipes intervenant sur les fonds y alloue une quote-part de temps.

Un comité ISR se tient une fois par an et suit l'atteinte des objectifs des fonds labellisés ISR, les évolutions de la méthodologie, la consolidation des indicateurs, le bilan du plan de contrôle interne ESG, la cartographie des risques de durabilité et ISR, le tableau de bord de l'engagement des parties prenantes et les différents reportings extra-financiers.

Le comité ISR se compose comme suit :

- Le Directoire d'EdR REIM (France)
- L'équipe de Fund Management
- La Direction du Pôle Immobilier
- Le Directeur des Acquisitions
- La gestionnaire des Risques
- L'équipe Conformité et Contrôle Interne

En 2025, lors de sa réunion du 12 juin, le comité ISR a été élargi pour devenir le comité ESG, afin d'intégrer les fonds Article 8 non ISR. Il couvrira l'ensemble des sujets ESG.

Edmond de Rothschild REIM (France) est par ailleurs accompagné par un bureau d'étude spécialisé dans le conseil en immobilier durable et en ESG, SEVAIA. Par exemple, EdR REIM (France) fait le choix de se faire accompagner dans le cadre de due diligences ESG, des audits énergétiques ou études CRREM ou encore la labellisation ou le renouvellement de ses labellisations Investissement Social Responsable (ISR).

Des points de suivis sont réalisés mensuellement avec les équipes AMO du Bureau d'études SEVAIA en charge du déploiement de la démarche ISR sur les deux fonds labellisés ISR.

Pour le fonds OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium, les données énergétiques nécessaires au suivi des indicateurs de consommations énergétiques et d'émissions carbone sont collectées par la plateforme *Deepki* et analysées par un Energy Manager

du bureau d'études SEVAIA. Sur le fonds SCPI Edmond de Rothschild Europa, les données de 2024 sont en cours de collecte sur la plateforme *EnergySafe* et seront analysées en 2025.

2. MOYENS FINANCIERS

Le recours aux prestataires externes en matière d'ESG en 2024 représente un total de 80k € TTC soit 70k€ TTC sur l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium et 10 k€ TTC sur la SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Ces dépenses correspondent principalement à des services de :

- Audit énergétique, étude CRREM, Energy Management
- Due diligence ESG
- Accompagnement stratégique ESG, déploiement de démarche ISR
- Recours aux plateformes de collecte de données énergétiques de type *Deepki* ou *EnergySafe*

De plus, des investissements en capital (CAPEX) sont réalisés sur les actifs des fonds labellisés ISR dans le cadre de leur démarche d'amélioration de leur performance ESG et l'atteinte des objectifs du référentiel ISR.

3. MOYENS TECHNIQUES

Lors de l'acquisition, les équipes dédiées utilisent les outils suivants :

- Les données énergétiques nécessaires au suivi des indicateurs de consommations énergétiques et d'émissions carbone des actifs du fonds OPCI sont collectées par la plateforme *Deepki*. Concernant le fonds SCPI, la plateforme *EnergySafe* est en cours de déploiement sur les actifs européens Hors-France. Le fonds FPCI n'a pas détenu d'actifs au cours de l'exercice 2024.
- L'étude d'exposition aux risques climatiques est réalisée sur des outils mis à disposition gratuitement, l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) mis à disposition sur la plateforme R4RE (« Resilience For Real Estate ») appelé BAT-Adapt pour les actifs situés en France et Munich Re pour les actifs hors-France dans l'Union Européenne.

B. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité

1. PLAN DE FORMATION

Dans le processus d'onboarding des collaborateurs EdR REIM (France), un kit documentaire est adressé aux équipes. Celui-ci intègre une brique de présentation du label ISR.

Les équipes du fonds OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium ont été formées à la démarche ISR en décembre 2023 et en janvier 2024. C'est notamment le cas des services au cœur de la démarche : Direction Générale, Acquisition, Asset Management, Property Management (essentiellement la Direction Technique), Conformité et Contrôle Interne, Juridique et Fund Management. Les équipes de Property Management sont engagées dans la démarche sur l'ensemble des actifs.

Le plan de formation formalisé pour 2025 prévoit que :

- Les équipes d'Asset Management des Pays-Bas, d'Allemagne et du Royaume-Uni d'Edmond de Rothschild (REIM), qui interviennent dans la gestion de la SCPI Edmond de Rothschild Europa, suivront une session de formation sur la méthodologie ISR.
- L'ensemble des collaborateurs d'Edmond de Rothschild REIM (France) suivra une formation sur les sujets de Finance Durable.
- L'équipe de Funds Managers impliquée dans la gestion des fonds « article 8 » passera la certification AMF « Finance Durable ».

2. RECRUTEMENT

Au cours de l'exercice 2024, un recrutement a été effectué afin de renforcer les équipes de conformité et contrôle interne intervenant sur le contrôle des démarches ESG. L'équipe Conformité et Contrôle Interne a notamment pour fonction de s'assurer du respect de la Société de Gestion à l'ensemble des réglementations ESG, la coordination des reportings ESG et la réalisation de contrôles de second niveau sur les activités des fonds du périmètre retenu.

En juin 2025, l'équipe de Fund Management sera rejointe par un nouveau Fund Manager, permettant à chaque fonds du périmètre retenu de disposer d'un Fund Manager dédié, sous le pilotage du Directeur du Fund Management, pilote et coordonnateur de la démarche ESG sur le périmètre retenu.

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ

A. Prise en compte des principales incidences négatives

1. *Méthodologie de suivi des principales incidences négatives*

L'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) prévoit qu'une transparence soit opérée sur la prise en compte des impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (selon le principe de « comply or explain » pour les acteurs de moins de 500 employés).

Ainsi, EdR REIM (France) met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet des informations concernant la prise en compte ou non des principales incidences négatives (PAI) en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement.

La présente déclaration répond à cet objectif en décrivant les politiques de diligences raisonnables concernant ces incidences, en tenant compte de la taille de l'organisation, de la nature et de l'étendue de ses activités ainsi que des types de produits.

Les principales incidences négatives (ou « Principal Adverse Impacts » - PAI) sont définies par l'Union Européenne comme « des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique ».

Sur l'exercice 2024, EdR REIM (France) n'a pas pris en compte les principales incidences négatives dans la gestion de ses fonds.

Sur l'exercice 2025, EdR REIM (France) s'engage à prendre en considération les PAI dans la gestion de ses fonds article 8 et 9.

EdR REIM (France) fait le choix de prendre en compte quatre PAI, dont deux obligatoires, sur les sept PAI. Edmond de Rothschild REIM considère que trois PAI ne sont pas pertinents dans le cadre de son activité dans la mesure où pour ces PAI les standards de marché et indicateurs associés sont encore mal définis (Biodiversité), ou le potentiel d'action est très limité (gestion des déchets et consommation de ressources) compte tenu de la stratégie des deux fonds ISR (absence de restructuration lourde).

Les PAI que prendra en compte EdR REIM (France) en 2025 sont les suivantes :

Incidences négatives		Indicateurs de mesure	Méthodologie
Combustibles fossiles	Exposition aux combustibles fossiles par le biais de biens immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	
Efficacité énergétique	Exposition à des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)	
Consommation d'énergies	Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Les données utilisées proviennent des plateformes de collecte de type Deepki ou EnergySafe et sont retraitées par un Energy Manager selon une méthodologie propre à EdR REIM (France).

Gaz à effet de serre	Intensité de la production de GES	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers	Les données utilisées proviennent des plateformes de collecte de type Deepki ou EnergySafe et sont retraitées par un Energy Manager selon une méthodologie propre à EdR REIM (France).
----------------------	-----------------------------------	--	--

2. Suivi des indicateurs

Une fois les PAI suivis, EdR REIM (France) s’engage à suivre l’évolution des indicateurs PAI et à reporter annuellement dessus.

3. Réduction des impacts

Une fois les PAI suivis, EdR REIM (France) s’engage à mettre en place des mesures de réduction des impacts des PAI sur les facteurs de durabilité.

B. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

La société de gestion dispose d’une culture ESG mature au sein de tous ses métiers, en témoignent les deux fonds labellisés ISR dont un des fonds est entré dans son second cycle de labellisation en 2024.

Par ailleurs, les équipes EdR REIM (France) travaillent en lien avec la plateforme immobilière EdR REIM (Europe), qui dispose d’un responsable ESG dédié.

C. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération

Les risques en matière de durabilité, tels que définis dans l’article 5 du Règlement SFDR, sont intégrés dans la politique de rémunération en vigueur au sein d’Edmond de Rothschild REIM (France). La politique de rémunération est disponible sur simple demande.

D. Supervision du comité ESG par le conseil de surveillance

Le rapport article 29 LEC est présenté au conseil de surveillance chaque année. Les principales réalisations en matière ESG sont discutées. Les critères ESG sont intégrés dans les procédures opérationnelles et le plan de contrôle interne.

STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

A. Périmètre des acteurs concernés par la stratégie d'engagement

Afin d'engager ses parties prenantes, Edmond de Rothschild a rédigé une politique d'engagement à destination des différentes parties prenantes qui s'appliquent aux fonds article 8 et labellisés ISR.

Concernant les fonds article 8 en général, les parties prenantes prises en compte sont les suivantes :

- Les collaborateurs
- Les investisseurs
- Les locataires
- Les prestataires

Concernant le fonds article 8 non labellisé ISR, la FPCI Capital Immo Value, et au vu de sa stratégie de fonds, les parties prenantes prises en compte sont les suivantes :

- Les collaborateurs
- Les investisseurs
- Les prestataires

Pour chacune des parties prenantes, des engagements sont définis et des moyens sont mis en œuvre.

B. Bilan de la stratégie mise en œuvre

Les actions entreprises pour assurer l'engagement des parties prenantes pour les fonds ISR sont les suivantes :

EN INTERNE

Les équipes directement impliquées dans les processus d'acquisition et de gestion des fonds labellisés ISR sont formées chaque année sur les sujets ESG. Voir section formation.

LES INVESTISSEURS

Les actions mises en œuvre sont les suivantes :

- Publication de reporting ESG de type Rapport ISR pour les fonds labellisés ISR et annexes périodiques SFDR pour les fonds article 8 dans le rapport annuel de la société de gestion
- Publication sur le site internet de la société de gestion des politiques internes : politique d'intégration des principales incidences négatives, politique de prise en compte des risques de durabilité, politique de rémunération, politique d'exclusion, politique d'engagement des parties prenantes, rapport Article 29 LEC

LES LOCATAIRES / USAGERS

En tant qu'utilisateurs des locaux, les locataires et usagers sont les premiers acteurs de la politique ISR du fonds. L'objectif d'Edmond de Rothschild REIM (France) est d'intégrer le plus possible ses locataires à la démarche afin d'en garantir le succès. Cela passe par les actions d'engagement suivantes :

- Sensibilisation et intégration des locataires à la démarche par le biais de dispositifs contractuels (annexes environnementales intégrant des éléments de la politique ESG d'Edmond de Rothschild REIM (France))
- Animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (comité vert, cahier des charges, ...)
- Mesure de l'appropriation des enjeux ESG par le biais d'enquêtes de satisfaction auprès des occupants

Ces actions sont réalisées soit annuellement soit une fois par cycle selon la périodicité indiquée dans la notice méthodologique de chaque fonds.

Bilan 2024 :

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium :

- 100% des locataires ont été interrogés dans le cadre de l'enquête de satisfaction intégrant des critères ESG
- 100% des locataires ont été invités à participer à un webinaire ESG
- Un comité vert a été réalisé sur 6 actifs
- Un cahier des charges preneur ESG et un guide des entreprises de l'ESS a été distribué à 100% des locataires des actifs
- L'ensemble des locataires dont les baux sont supérieurs à 2000m² présentent une annexe environnementale. Sur 5 actifs, au moins 1 bail de moins de 2000m² comprend une annexe environnementale

La SCPI Edmond de Rothschild Europa a acquis 3 actifs en 2024 :

- L'ensemble des actifs ont au moins 1 bail présentant une annexe environnementale.
- En 2025, les actions d'engagement précitées seront déployées sur l'ensemble des actifs.

Sur l'exercice 2024, le fonds FPCI Capital Immo Value de détenait aucun actif.

LES PRESTATAIRES

Les gestionnaires d'actifs intervenant dans le processus ESG des actifs ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec les fonds labellisés ISR qu'ils ont une démarche ESG et mettront en place leurs meilleures pratiques en la matière.

Edmond de Rothschild REIM (France) souhaite favoriser les fournisseurs de proximité. Est appelé "de proximité" un prestataire de l'actif dont le siège ou une agence locale est implanté(e) à une distance ≤ 150 km ou dans la région administrative de l'actif (ou du chantier). (Exemple : gestion multitechnique, ménage, entretien des espaces verts, contrôles réglementaires).

Bilan 2024 :

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium :

- Pour 10 actifs, au moins 25% de fournisseurs de proximité ont été sélectionnés
- Pour 7 d'entre eux, 75% de fournisseurs de proximité ont été sélectionnés

La SCPI Edmond de Rothschild Europa a acquis 3 actifs dont 1 pour lequel plus de 75% de fournisseurs de proximité ont été sélectionnés. Le fonds est en cours de définition de ses plans d'action incluant le choix des prestataires. Celles-ci seront mises en œuvre au cours du cycle de labellisation ISR.

Sur l'exercice 2024, le fonds FPCI Capital Immo Value n'a pas fait appel à des prestataires.

C. Présentation de la politique de vote et Bilan

Les fonds d'investissement alternatifs (FIA) ne sont pas concernés par l'exercice du droit de vote.

D. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement

Edmond de Rothschild REIM (France) s'engage à respecter une politique d'exclusion dans le cadre de ses investissements. Cette politique d'exclusion s'applique à l'ensemble des fonds du périmètre retenu.

L'élaboration de sa liste d'exclusion se base sur les principes suivants :

- Exclusion de certains types de locataires
- Exclusion d'activités ou de pratiques contraires aux réglementations ou à certaines normes
- Exclusion d'activités dont les valeurs sont incompatibles avec l'approche d'Edmond de Rothschild REIM (France) en termes de durabilité

Edmond de Rothschild REIM (France) s'abstient de conclure un bail avec les types de locataires suivants et/ou les locataires exerçant des activités dans les secteurs suivants :

Type de locataire exclu	Description
Sociétés exclues par la liste l'AMF	Exclusion des sociétés placées dans la liste d'exclusion publiée par l'AMF

La société de gestion applique par ailleurs, sur ses fonds labellisés ISR, une approche d'investissement soit dite « Best-in-Progress », qui consiste pour les portefeuilles concernés à intégrer une démarche ESG dans une logique d'amélioration continue, en investissant dans des actifs présentant un fort potentiel de progression sur les plans ESG ; soit une approche dite « Best-in-Class », qui vise, pour des portefeuilles déjà sur-performants, à maintenir un haut niveau de performance ESG des actifs.

Pour le fonds labellisé ISR, dès la phase d'acquisition, le score ESG de l'actif est pris en compte, et des actions visant à améliorer la performance ESG de l'actif sont identifiées et intégrées aux plans d'investissement en capital (CAPEX). En phase d'exploitation, les CAPEX sont intégrés au budget pluriannuel et font l'objet d'un suivi régulier.

TAXINOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

A. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement

Selon le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxinomie » pour qu'un investissement puisse être considéré comme durable au sens de la taxinomie, il faut :

1. Déterminer l'éligibilité, c'est-à-dire évaluer le caractère durable de l'activité et son appartenance à l'une des 70 activités économiques couvertes.
2. Évaluer l'alignement, c'est-à-dire vérifier la contribution substantielle à au moins un des six objectifs environnementaux, ne pas nuire à un autre objectif environnemental (DNSH : Do not Significantly Harm) et respecter des garanties minimums.
3. Calculer et publier les indicateurs de performance extra-financière.

Edmond de Rothschild REIM (France) est, de par son activité, éligible à 100% à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » au titre de l'article 7.7 du règlement 2019/2088. En revanche, aucun de ses actifs n'est aligné selon la Taxinomie Européenne.

B. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR)

En 2024, la part d'investissement réalisée dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles s'élève à 0%.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS

A. Contexte, chiffres et impact carbone du secteur immobilier

Les évolutions du changement climatiques sont rapides et de plus en plus intenses. Elles sont sans précédent dans l'histoire de notre climat moderne. En France, la température moyenne a augmenté de +1,7 °C depuis 1900. Depuis la publication du 1er rapport du GIEC en 1990, près de 1 000 milliards de tonnes de CO₂ ont été émises dans le monde. Chaque tonne de CO₂ supplémentaire dans l'atmosphère contribue à un réchauffement planétaire additionnel.

En France, le secteur immobilier représente à lui seul près de 40 % de la consommation d'énergie nationale et près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre en 2024. Une efficacité énergétique insuffisante et le manque de rénovation des bâtiments dans les

pays membres de l'Union Européenne sont des facteurs de risques pour les acteurs de l'immobilier.

L'Accord de Paris, adopté par 196 pays lors de la COP 21 en 2015, a fixé comme enjeu de maintenir « l'augmentation de la température moyenne mondiale bien en dessous de 2°C au-dessus des niveaux préindustriels » et de poursuivre les efforts « pour limiter l'augmentation de la température à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels. »

Il convient dès lors que l'ensemble des activités économiques s'engagent dans une trajectoire de décarbonation.

L'article 29 de la loi Énergie-Climat demande désormais aux sociétés de gestion d'intégrer les enjeux de décarbonation dans leurs stratégies, en mettant en œuvre des plans d'action concrets et évolutifs à l'échelle de leurs portefeuilles.

Dans ce contexte Edmond de Rothschild REIM (France) s'engage à intégrer les enjeux de décarbonation dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs des fonds du périmètre retenu.

B. La stratégie de décarbonation d'Edmond de Rothschild REIM (France)

Edmond de Rothschild REIM (France) s'engage dans une démarche de décarbonation bâtie sur une comptabilité des émissions de GES (évaluées en CO2 équivalent) liées au périmètre retenu avec pour objectif de réduire les émissions de GES des locataires du parc immobilier.

C. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire

1. MÉTHODE ET OUTILS UTILISÉS

Dans un premier temps, Edmond de Rothschild REIM (France) cherche à estimer l'impact carbone de ses actifs.

Afin de définir une trajectoire sur les scopes 1 et 2 de ses actifs immobiliers du périmètre retenu, Edmond de Rothschild REIM (France) a commencé à évaluer son patrimoine via l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) version 2.

Le CRREM a publié des trajectoires de décarbonation qui traduisent les ambitions de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C et 2°C d'ici la fin du siècle en trajectoires spécifiques aux régions et aux types de biens immobiliers, par rapport auxquelles les actifs et les portefeuilles immobiliers peuvent s'étalonner.

Le CRREM s'aligne sur les principaux cadres internationaux de comptabilité et de reporting, les directives de divulgation et les recommandations publiées par les initiatives travaillant dans le domaine de la décarbonation et de l'immobilier. L'initiative, qui était initialement un projet de l'UE, est maintenant financée par la Fondation Laudes ainsi que par APG Asset Management, PGGM et Norges Bank Investment Management, et soutenue par des organismes industriels majeurs tels que SBTi, INREV, IIIGCC, NZAOA et bien d'autres.

Les données introduites dans l'outil ont été alignées sur le niveau des actifs du GRESB. D'autres variables d'entrée du logiciel sont également largement basées sur des cadres existants, tels que les sBPR de l'EPRA, la GRI et le GHG Protocol Corporate Standard. Les chiffres produits par l'outil CRREM sont également destinés à faciliter

l'établissement de rapports conformément à la Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

De nombreuses autres initiatives et entreprises ont intégré les parcours du CRREM, permettant aux utilisateurs d'effectuer des analyses comparatives.

Il est ensuite possible de comparer, à l'échelle d'un actif ou d'un portefeuille dans son ensemble les résultats obtenus à la trajectoire 1,5°C à suivre jusqu'en 2050 (cette trajectoire est calculée dans l'outil à partir de la typologie d'actifs déclarés) et d'identifier l'année à partir de laquelle il n'y a plus d'alignement (année dite de décrochage ou « stranding year »).

Bilan 2024 :

Sur l'exercice 2024, sur le périmètre retenu, Edmond de Rothschild REIM (France) a intégré l'outil CRREM dans l'analyse de ses actifs.

Sur le fonds OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium, Edmond de Rothschild REIM (France) a évalué, sur la base des données de consommations de 2023, les courbes de décarbonation de 100% de ses actifs. En revanche, la courbe de décarbonation à l'échelle du fonds n'a pas encore été définie.

Sur le fonds SCPI Edmond de Rothschild Europa, Edmond de Rothschild REIM (France) est en cours d'études des actifs à la suite de leur entrée en portefeuille et n'a pas encore établi les courbes de décarbonation de ses actifs.

2. LIMITE AUX MÉTHODES ET QUALITE DES DONNÉES UTILISÉES

L'outil CRREM présente certaines limites, notamment l'absence de cadre réglementaire définissant précisément la méthodologie de complétion, en particulier concernant le cadrage des hypothèses retenues. Cette flexibilité méthodologique peut entraîner des variations d'interprétation selon les utilisateurs. Concernant les actifs des fonds gérés par EdR REIM (France), cette limite est néanmoins atténuée par l'application d'une méthode harmonisée à l'ensemble des portefeuilles, assurant ainsi une cohérence et une comparabilité des résultats. L'outil est utilisé conformément à une méthodologie développée en interne par le bureau d'études SEVAIA.

Le taux de complétude des données est calculé pour chaque actif en distinguant les consommations des parties communes et privatives, selon une approche également définie par le bureau d'études SEVAIA. Par ailleurs, les consommations analysées via l'outil CRREM sont corrigées des variations climatiques, seules celles de l'année 2023 étant prises en compte.

D. Bilan des émissions carbone du périmètre retenu en 2024

Bilan 2024 :

- En moyenne pondérée par la surface sur les données disponibles, les émissions totales reconstituées s'élèvent à 7 kgCO₂eq/m².

Taux de couverture et données estimées en 2024

Les émissions de GES, calculées à partir des consommations énergétiques réelles des actifs, collectées sur Deepki, couvrent 55 % de la surface totale des actifs sous gestion du périmètre retenu au 31/12/2024 dont 95% pour le fonds Edmond de Rothschild Immo Premium et 0% pour le fonds Edmond de Rothschild Europa.

Elles couvrent 91 % de la valeur totale des actifs sous gestion du périmètre retenu au 31/12/2024 dont 95% pour le fonds Edmond de Rothschild Immo Premium et 0% pour le fonds Edmond de Rothschild Europa.

En 2024, les études CRREM ont été réalisées sur 100% des actifs de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium et sur 1/3 des actifs de la SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Les études CRREM réalisées en 2024 ont été faites par actif. Les trajectoires CRREM à l'échelle des fonds ou du portefeuille (« périmètre retenu ») n'ont pas encore été définies.

E. Perspectives / Plan de transition

Sur la base des études CRREM réalisées et en cours de réalisation, Edmond de Rothschild REIM (France) va établir en 2025 une première version d'une trajectoire carbone à suivre pour décarboner son portefeuille d'actifs du périmètre retenu, en suivant la trajectoire cible de l'Accord de Paris (1,5°C).

Stratégie d'acquisition

Pour évaluer l'impact d'un nouvel actif sur la trajectoire de décarbonation du portefeuille, une analyse carbone basée sur le CRREM sera systématiquement réalisée en phase due diligence.

Stratégie de gestion

L'ensemble des actifs sous gestion dans les fonds classés article 8 doivent être intégrés à courbe CRREM des fonds d'ici fin 2025. Un objectif sera alors défini pour 2030.

Plan d'action 2025 :

- Finaliser la courbe CRREM des fonds article 8
- Déployer les plans d'actions de décarbonation
- Mettre à jour la trajectoire tous les ans

De plus, afin de décarboner son « périmètre retenu », Edmond de Rothschild REIM (France) souhaite inciter ses locataires à installer des équipements favorisant la limitation des émissions des gaz à effet de serre liés à l'exploitation des bâtiments. Pour ce faire, Edmond de Rothschild REIM (France) diffusera un cahier des charges à destination des locataires afin de favoriser des équipements les moins émissifs et les bonnes pratiques en matière de réduction des émissions.

Enfin, Edmond de Rothschild REIM (France) poursuivra la sensibilisation de ses locataires aux économies d'énergie et aux bonnes pratiques en matière d'exploitation bas-carbone et prévoit, pour le périmètre retenu la réalisation de comités verts sur les actifs de plus de 1000m² avec un focus sur l'enjeu "carbone" et la réalisation d'un webinaire sur les sujets ESG pour l'ensemble de ses locataires.

Fiabilisation des données

Un enjeu clé réside dans la fiabilisation et la complétude des données de consommation. À ce titre, Edmond de Rothschild REIM (France) à intégrer à son processus de gestion la signature des mandats énergétiques à l'ensemble de ses locataires sur le périmètre retenu. Cela permet d'accéder automatiquement à leurs données via une plateforme de télérelève, d'améliorer le suivi énergétique des actifs et

d'identifier plus précisément les actions d'optimisation. Edmond de Rothschild REIM (France) souhaite également collecter les types et les charges de fluides frigorigènes sur les actifs afin de fiabiliser ses études CRREM.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

A. Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité

La biodiversité désigne l'ensemble de la diversité du vivant — gènes, espèces et écosystèmes — et inclut aussi bien les milieux terrestres que marins ou d'eau douce. Elle se manifeste à travers les interactions complexes entre les espèces et leur environnement, formant des écosystèmes dynamiques et interdépendants.

Cependant, cette biodiversité est aujourd'hui sous pression. La dégradation des habitats naturels, la surexploitation des ressources, la pollution, l'introduction d'espèces exotiques envahissantes et le changement climatique constituent des facteurs majeurs d'érosion. Ces pressions, en constante augmentation, compromettent fortement l'équilibre écologique de la planète.

Selon les travaux de l'IPBES (la plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité), 75 % des écosystèmes terrestres et 66 % des milieux marins sont fortement dégradés par l'activité humaine. Environ 1 million d'espèces seraient aujourd'hui menacées d'extinction, sur les 8 millions estimées à l'échelle mondiale.

Or, des écosystèmes en bon état sont essentiels pour garantir des services écosystémiques vitaux tels que la pollinisation, la régulation du climat, la purification de l'eau ou encore la fertilité des sols — autant de fonctions indispensables à la qualité de vie et à la résilience de nos sociétés.

Face à cette crise, l'adoption en 2022 du cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal, lors de la COP15, marque une étape décisive. Ce cadre fixe une feuille de route ambitieuse à horizon 2030, avec des objectifs mesurables pour stopper la perte de biodiversité et engager sa restauration. L'Union européenne et la France ont décliné ces engagements au niveau national.

L'article 29 de la loi Énergie-Climat demande désormais aux sociétés de gestion d'intégrer les enjeux de biodiversité dans leurs stratégies, en mettant en œuvre des plans d'action concrets et évolutifs à l'échelle de leurs portefeuilles.

Dans ce contexte Edmond de Rothschild REIM (France) s'engage à intégrer les enjeux de biodiversité dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs sur le périmètre retenu.

B. Stratégie Biodiversité

ENGAGEMENTS D'EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) POUR LA BIODIVERSITÉ

Dans un premier temps, Edmond de Rothschild REIM (France) souhaite réaliser un état des lieux des pressions que ses actifs peuvent exercer sur la biodiversité, en identifiant les actifs « à enjeux » afin de pouvoir cibler et mettre en œuvre des actions adaptées en faveur de la biodiversité.

À noter que la stratégie des fonds du périmètre retenu, axée sur l'acquisition et la gestion de patrimoine immobilier existant, n'implique pas de création de nouvelles infrastructures ni de destruction directe d'habitats naturels.

2. METHODOLOGIE

PHASE 1 : MESURE DE LA PRESSION SUR LA BIODIVERSITE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

Des travaux de place sont en cours pour définir une méthodologie de mesure de la pression sur la Biodiversité.

La société de gestion procédera d'ici 2027 à une mesure de la pression sur la Biodiversité, pour ses fonds article 8, sur la base de la méthodologie et des outils retenus.

Pour identifier les actifs considérés comme « à enjeux », Edmond de Rothschild REIM (France) a défini comme étant un « à enjeux » un site présentant un espace extérieur exploitable ou d'un coefficient de biotope supérieur à 5%.

Les actifs de commerces en pied d'immeuble, situés en milieu urbain dense, ne disposent pas d'espaces verts, ce qui limite les leviers d'action directs sur ces enjeux.

Les actifs logistiques sont les plus exposés aux enjeux de biodiversité de par leur localisation et la présence plus ou moins importante d'espaces verts sur les sites.

Les actifs bureaux peuvent être plus ou moins concernés selon leurs caractéristiques.

PHASE 2 : DÉPLOIEMENT DES PLANS D'ACTIONS

Bien que n'ayant pas réalisé de mesure de la pression, la société de gestion a initié des actions pour minimiser l'impact de l'ensemble de ses actifs sur la biodiversité.

Bilan 2024 :

Les actifs à enjeux du fonds OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium ont mis en place des actions durant son 1^{er} cycle de labellisation. Plusieurs actions de sensibilisation des parties prenantes ont également été réalisées :

- Animation d'un webinaire intégrant un volet biodiversité ;
- Organisation de comités verts avec les occupants traitant du sujet biodiversité sur les actifs concernés.
- Ces actions seront reconduites en 2025 avec une action ciblée sur l'éclairage raisonné pour les actifs de type « commerce en pied d'immeuble » du fonds.

En 2024, la SCPI Edmond de Rothschild Europa n'a pas encore initié d'actions sur la biodiversité.

Le fonds FPCI Capital Immo Value ne détenait pas d'actifs.

Stratégie de gestion et plan d'action 2025 :

Les actions qui peuvent être réalisées sur les actifs à enjeux sont les suivantes :

- Gestion différenciée des espaces verts
- Installation de nichoirs, d'hôtels à insecte ou de ruches
- Zero-phyto et utilisation de produits d'entretien écolabellisés
- Surface plantées comprenant 95% d'espèces endémiques ou indigènes
- Actions de sensibilisation en faveur de la biodiversité (sensibilisation des locataires aux enjeux biodiversité via une animation)
- Diffusion de supports de sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de biodiversité

Pour le fonds SCPI Edmond de Rothschild Europa, les actifs sont en cours d'analyse pour identifier les « actifs à enjeux ». Des actions Biodiversité seront intégrées au plan travaux si celui-ci est à enjeux.

Pour le fonds FPCI Capital Immo Value, lors de l'acquisition d'un nouvel actif, des actions spécifiques sur les enjeux Biodiversité seront intégrées au plan travaux si celui-ci est à enjeux.

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES

Le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit Sustainable Finance Disclosure (« SFDR ») du 27 novembre 2019, crée de nouvelles obligations de transparence en matière de finance durable pour les acteurs de marché et les conseillers financiers.

Le risque en matière de durabilité est défini par le règlement SFDR comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

Conformément à l'article 3 du Règlement SFDR, Edmond de Rothschild REIM (France) met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet les informations relatives à l'ensemble des politiques mises en place par la société de gestion relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité.

A. Types de risques de durabilité

Les principaux risques en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont :

- Risques physiques liés au changement climatique : Les risques physiques se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid, gonflement/retrait des argiles, submersions marines). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société. Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

- Risques physiques liés à la perte de biodiversité : Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols. De même, l'effondrement de la biodiversité peut se traduire par des conséquences financières importantes pour les actifs immobiliers, affectant leur valeur, leur attrait pour les acheteurs et locataires potentiels, ainsi que leurs coûts de maintenance à long terme.
- Risques de transition liés aux évolutions induites par la transition écologique : Les risques de transition résultent des effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : risques réglementaires et juridiques, risques technologiques, et risque d'opportunités de marché). La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux. Par exemple, ceux définis par le décret tertiaire et le règlement Taxinomie. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.
- Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux : Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.
- Risques de greenwashing : défini par la synthèse des contrôles SPOT relative à l'intégration des risques en matière de durabilité, un risque de greenwashing (d'écoblanchiment), du point de vue d'une SGP, se définit comme la pratique selon laquelle les déclarations, les actions ou les communications liées à la durabilité ne reflètent pas de manière claire et exacte le profil de durabilité sous-jacent d'une entité, d'un produit financier ou d'un service financier. Cette pratique peut induire en erreur les consommateurs, les investisseurs ou d'autres acteurs de marché.

B. Analyse des risques

1. *Risques extra-financiers*

Edmond de Rothschild REIM (France) intègre la prise en compte des risques de « durabilité » à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements.

Les risques ISR / ESG ainsi que les risques en matière de durabilité sont respectivement intégrés dans la cartographie des risques opérationnels, dans les thématiques dédiées à l'ISR/ESG et aux risques en matière de durabilité. Ils font l'objet d'un suivi par le gestionnaire des risques.

Conformément à la politique du Groupe EdR, la cartographie des risques opérationnels est mise à jour annuellement par le gestionnaire des risques, en collaboration avec les responsables d'équipe de chaque service.

En complément des échanges avec les responsables, la gestionnaire des risques prend notamment en compte les éléments suivants pour mettre à jour sa cartographie :

- Évolution de la Réglementation ;

- Évolution des services & processus internes au sein d'EdR REIM (France) le cas échéant ;
- Incidents survenus sur la période.

Concernant les risques portés par les véhicules labellisés ISR, des dispositifs de maîtrise des risques ISR sont mis en place par les équipes de Edmond de Rothschild REIM (France) et permettent de prévenir l'occurrence et de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques auxquels ils sont exposés.

Concernant les risques de durabilité, les actions permettant de réduire le risque brut sont notamment les suivantes :

- Mesures financières prises par EdR REIM (France) pour limiter l'impact financier d'une action en responsabilité (Assurance RC) ;
- Veille continue assurée par le service juridique afin d'anticiper les éventuelles évolutions légales et réglementaires liées notamment aux questions de durabilité ;
- Sélection rigoureuse des prestataires afin d'éviter toute situation de conflit d'intérêts et contrôle annuel réalisé par le contrôle interne ;
- Application de la politique d'exclusion du Groupe EdR.

Bilan 2024 et plan d'action 2025 :

Sur l'exercice 2024, les dispositifs de gestion des risques de durabilité en place ont permis de réduire le risque brut à un niveau satisfaisant.

Cette analyse des risques extra-financiers et les actions de mitigation associées seront reconduites en 2025.

2. Le cas des risques physiques

Bilan 2024 :

Sur le périmètre retenu, Edmond de Rothschild REIM (France) a initié en 2024 l'étude d'exposition et de vulnérabilité des actifs en portefeuille :

- OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium : l'étude d'exposition et de vulnérabilité a été réalisée sur l'ensemble du portefeuille
- SCPI Edmond de Rothschild Europa : l'étude d'exposition a été réalisée sur 2/3 du portefeuille
- FPCI Capital Immo Value ne détenait pas d'actif sur la période et n'a donc pas réalisé d'étude d'exposition ou de vulnérabilité.

Stratégie d'acquisition

Prise en compte à l'acquisition des risques physiques à travers une étude croisée exposition-vulnérabilité pour tous les actifs des fonds classés article 8.

Stratégie de gestion et plan d'action :

- Pour les actifs sous gestion, l'objectif est de réaliser :
 - 100% des études d'exposition avant fin 2025
 - 100% des études croisées Exposition-vulnérabilité avant fin 2027
 - 100% des études d'adaptation pour les actifs à risques élevés/très élevés avant fin 2030.

- Priorisation et hiérarchisation des actifs sur base de leur score de risques, de leur valeur vénale et des stratégies d'arbitrage à court et moyen termes
- Mise en place de plans d'adaptation pour les actifs les plus exposés

C. Contrôles permanents et périodiques

Les contrôles de 1er niveau sont à la charge des équipes opérationnelles qui sont responsables de la mise en œuvre du dispositif et du respect des procédures internes de façon permanente.

- Le responsable du Fund management pilote la démarche ESG avec l'équipe des funds managers. Leur rôle est de garantir que l'analyse ESG de chaque actif a été réalisée par les équipes d'asset management conformément à la stratégie du fonds et aux exigences du label ISR et s'assure de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers.
- L'équipe investissement/acquisition est impliquée sur les sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la grille).
- L'équipe technique et asset management est responsable de la mise en œuvre des plans d'action sur leurs fonds respectifs. Ils sont responsables de la collecte des données, l'élaboration et de la mise en œuvre des plans d'actions afin de respecter les engagements du Label ISR.
- Les risques extra-financiers sont suivis par le gestionnaire des risques pour les produits classifiés Article 8 et 9 du Règlement SFDR ainsi que pour les produits ayant obtenu le label ISR dans le cadre de la mise à jour de la cartographie des risques opérationnels. Le gestionnaire des risques effectue un contrôle des risques extra-financiers lors de :

- Chaque acquisition d'actif immobilier par tout produit labellisé ISR et/ou relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR géré par EdR REIM (France)

➤ Vérification de la notation ESG de l'actif finalisée (et de la présence d'un plan d'action budgétisé le cas échéant) en amont de l'acquisition pour les fonds labellisés ISR ;

- Chaque lancement de produit relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR opéré par EdR REIM (France).

➤ Vérification des informations figurant dans le Prospectus des produits relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR, notamment relatives à la bonne prise en compte des risques en matière de durabilité ;

➤ Vérification de la cohérence entre la stratégie du fonds et sa classification des produits relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR.

Le gestionnaire des risques contrôle et suit trimestriellement le respect des ratios extra-financiers pour les produits concernés.

Les contrôles de 2nd niveau sont réalisés annuellement par l'équipe de Conformité et contrôle interne d'EdR REIM (France) par le biais du plan de contrôle ESG qui s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences du label ISR, de l'existence et la mise à jour de la documentation ESG et commerciale, de la qualité du contenu des reportings extra-financiers et de l'intégration des critères ESG dans la stratégie de gestion des FIA concernés.

Les contrôles de 3^{ème} niveau sont réalisés par l'Inspection Générale du groupe Edmond de Rothschild ou par l'intermédiaire de tiers (auditeurs externes).

Conclusion

A l'instar du Groupe Edmond de Rothschild, les équipes d'Edmond de Rothschild REIM (France) ont la volonté d'être acteurs de la transition du secteur immobilier vers une gestion durable et d'agir en investisseurs responsables au service de ses clients.

Notre stratégie repose sur une démarche d'amélioration continue année après année, visant à unifier les différentes démarches et initiatives ESG et obligations réglementaires au sein d'une gouvernance et d'une organisation interne centralisées.

Dans un premier temps, l'objectif a été de définir une feuille de route, un plan d'action et une méthodologie associée qui ont vocation à se traduire en objectifs quantifiables dès l'année 2025.