

F&A | ASSET MANAGEMENT

21 RUE D'ARTOIS – 75008 PARIS

RAPPORT ARTICLE 29 LEC 2025

VERSION :

1.0

DATE D'EMISSION :

25/06/2026

CREE / MODIFIE PAR :

Eugénie Barthélémy (SEVAIA)

MODIFICATIONS :

Thibaut Langlais (F&A AM)

I. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE.....	4
A. INTEGRATION DE L'ESG DANS LA POLITIQUE ET LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	4
B. COMMUNICATION EN MATIÈRE D'ESG AUPRÈS DES INVESTISSEURS	4
C. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR).....	5
D. ADHESION DE L'ORGANISME A UNE CHARTE, UN LABEL SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG	5
II. MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ	6
A. DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIERES, HUMAINES ET TECHNIQUES DEDIEES A LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	6
B. ACTIONS MENEES EN VUE DU RENFORCEMENT DES CAPACITES INTERNES DE L'ENTITE	6
III. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ.....	7
A. PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES (PAI)	7
B. CONNAISSANCES, COMPETENCES ET EXPERIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE	8
C. INCLUSION DES FACTEURS ESG DANS LA POLITIQUE DE REMUNERATION	9
D. SUPERVISION DU COMITE ESG PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE	9
IV. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	9
A. PERIMETRE DES ACTEURS CONCERNES PAR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT	9
B. STRATEGIE D'ENGAGEMENT	10
V. TAXINOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES.....	14
A. PART DES ENCOURS CONCERNANT LES ACTIVITES EN CONFORMITE AVEC LES CRITERES D'EXAMEN TECHNIQUE DEFINIS AU SEIN DES ACTES DELEGUES RELATIFS AUX ARTICLES 10 A 15 DU REGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 18 JUIN 2020 SUR L'ETABLISSEMENT D'UN CADRE VISANT A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE REGLEMENT (UE) 2019/2088, CONFORMEMENT A L'ACTE DELEGUE ADOPTE EN VERTU DE L'ARTICLE 8 DE CE REGLEMENT	14
B. PART DES ENCOURS EXPOSES DANS LE SECTEUR DES COMBUSTIBLES FOSSILES, AU SENS DE L'ACTE DELEGUE EN VERTU DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)	14
VI. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS.....	15
A. CONTEXTE, CHIFFRES ET ENJEUX DE LA DECARBONATION DU SECTEUR IMMOBILIER	15
B. LA STRATEGIE DE DECARBONATION DE F&A ASSET MANAGEMENT	16
C. METHODOLOGIE DE COMPTABILITE CARBONE ET DE DEFINITION DE LA TRAJECTOIRE	16
D. BILAN A L'ECHELLE DES SCOPES 1 ET 2 2024	18
E. PERSPECTIVES / PLAN DE TRANSITION	18
VII. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ	20
A. CONTEXTE ET ENJEUX	20
B. STRATEGIE BIODIVERSITE	21

VIII. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES	30
A. CONTEXTE, CHIFFRES CLES ET ENJEUX	30
B. STRATEGIE DE RESILIENCE DE F&A ASSET MANAGEMENT	31
C. ANNEXE – CRITERES DE VULNERABILITE LES PLUS IMPACTANTS	50

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

A. INTEGRATION DE L'ESG DANS LA POLITIQUE ET LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Le présent rapport annuel présente les informations en matière de durabilité portant sur l'entité F&A Asset Management (LEI : 969500Z5AS8EP2NUUF44), 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 F&A Asset Management, 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 2025.

Notre objectif est d'intégrer l'ESG dans nos processus d'acquisition et de gestion pour améliorer l'empreinte environnementale de nos actifs tout en contribuant au confort et à la santé des occupants. Cet objectif général se décline en 3 objectifs dans les domaines Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance :



B. COMMUNICATION EN MATIÈRE D'ESG AUPRÈS DES INVESTISSEURS

F&A Asset Management communique à travers différents biais pour informer ses investisseurs sur sa politique et sa stratégie d'investissement responsable :

Conformément à la réglementation, F&A Asset Management 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.

F&A Asset Management communique auprès de ses investisseurs via les supports suivants :

- Section du site internet dédiées aux engagements responsables et à la finance durable : <https://fa-am.com/notre-strategie-environnementale/>

- Dans le cadre du label ISR du fonds High Street Retail, la société doit publier un rapport annuel, un Code de transparence et une Politique d'engagements des parties prenantes aux investisseurs sur un espace fermé.
- 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, soit au plus tard le 30 juin de l'année suivante.
- 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 (Principe Adverse Impacts, PAI) et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales. Seul le fonds High Street Retail est concerné.
- 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, F&A Asset Management, pour le fonds article 8 High Street Retail, met à disposition des investisseurs des informations précontractuelles au sein de la documentation juridique du fonds (statuts, règlement, note d'information, etc.)
- La prise en compte des indicateurs Principe Adverse Impacts (PAI) ainsi que la manière dont les fonds promeuvent les caractéristiques ESG seront présentées respectivement dans la documentation précontractuelle et périodique du fonds High Street Retail classé Article 8.
- Les bulletins périodiques et le rapport annuel du fonds labellisé ISR High Street Retail renseignent les investisseurs sur les notes ESG des actifs en patrimoine (note initiale, note actuelle et note prévisionnelle à 3 ans).

C. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

En application du règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure ou SFDR », portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, une communication doit être réalisée.

Le règlement Disclosure s'impose à F&A Asset Management, Société de gestion de portefeuille et implique la classification des fonds gérés réglementés en trois catégories :

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et 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 ;

Le fonds **High Street Retail** est classifié article 8 au sens du règlement SFDR.

Ce fonds est géré selon un processus d'investissement qui intègre des caractéristiques environnementales et sociales mais ne poursuit pas un objectif d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

D. ADHESION DE L'ORGANISME A UNE CHARTE, UN LABEL SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG

Le fonds High Street Retail classé « article 8 », au sens du règlement SFDR, est labellisé **Investissement Socialement Responsable (ISR)** depuis le 13 décembre 2023.

Le label ISR est un label d'Etat attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable pour une durée de 3 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.

II. MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

A. DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIERES, HUMAINES ET TECHNIQUES DEDIEES A LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La société de gestion a nommé un responsable ESG qui est le garant du déploiement de la stratégie extra-financière de la société de gestion. Un chargé de mission a également été recruté afin d'animer la collecte des données extra-financières nécessaires à la gestion de l'ESG.

En 2025, les équipes ont suivi 3 formations sur les thématiques ESG pour lesquelles la société de gestion a investi 4 150 € :

- Sobriété numérique
- Sensibilisation cybersécurité
- L'ESG Immobilier

Par ailleurs, 44 982 € ont été investis dans le renforcement de la stratégie ESG de la société de gestion avec des accompagnements sur :

- La définition de la stratégie ESG et la conformité réglementaire par SEVAIA, bureau d'études et de conseil dans l'immobilier
- La collecte de données extra-financières et la mise à jour des diagnostics immobiliers par MANEXI, bureau d'étude technique et diagnostiqueur immobilier
- La mise en place de la remontée des données énergétiques grâce à la plateforme DEEPMI

B. ACTIONS MENEES EN VUE DU RENFORCEMENT DES CAPACITES INTERNES DE L'ENTITE

Aucune action de renforcement des capacités internes en 2025.

III. 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 (PAI)

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, F&A Asset Management 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 ».

F&A Asset Management prend en considération les principales incidences négatives dans la gestion de ses fonds.

Les principales incidences négatives prises en compte par F&A Asset Management 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	Les données utilisées proviennent de la connaissance de la société de gestion de l'activité des différents locataires.
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)	Les données utilisées proviennent des DPE réalisés par des auditeurs à partir de l'historique des consommations.

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 DPE réalisés par des auditeurs à partir de l'historique des consommations.
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 DPE réalisés par des auditeurs à partir de l'historique des émissions liées aux consommations énergétiques.
Déchets	Intensité de la production de déchets	Part des biens immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	Les données proviennent des réponses déclaratives des locataires sur la gestion de leurs déchets obtenues à l'aide d'un questionnaire envoyé annuellement.

Compte-tenu de la typologie des actifs (commerces de pied d'immeuble en centre-ville) et de la stratégie du fonds (absence de restructuration lourde), les enjeux sur les thématiques biodiversité et consommations de ressources ne sont pas matériels pour la société de gestion. Les indicateurs PAI de ces deux thématiques ne sont donc pas suivis.

B. CONNAISSANCES, COMPETENCES ET EXPERIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

La société de gestion dispose d'une culture ESG mature au sein de tous ses métiers, en témoigne le fonds labellisé ISR. Les dirigeants de la société de gestion participent au comité ESG qui se réunit au minimum une fois par an et sont formés aux enjeux extra-financiers de manière annuelle comme l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion.

C. INCLUSION DES FACTEURS ESG DANS LA POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la réglementation, F&A Asset Management a mis en place une politique de rémunération de ses collaborateurs, en cohérence avec les risques, notamment de durabilité, auxquels la Société de Gestion est susceptible d'être exposée.

Conformément aux dispositions de la Directive AIMF, F&A Asset Management s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédures et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Depuis le 30 mars 2024, les évaluations et objectifs individuels et collectifs incluent des éléments qualitatifs en lien avec les caractéristiques environnementales ou sociales des investissements et le risque en matière de durabilité des portefeuilles gérés. La politique de rémunération est à disposition sur demande.

D. SUPERVISION DU COMITE ESG PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

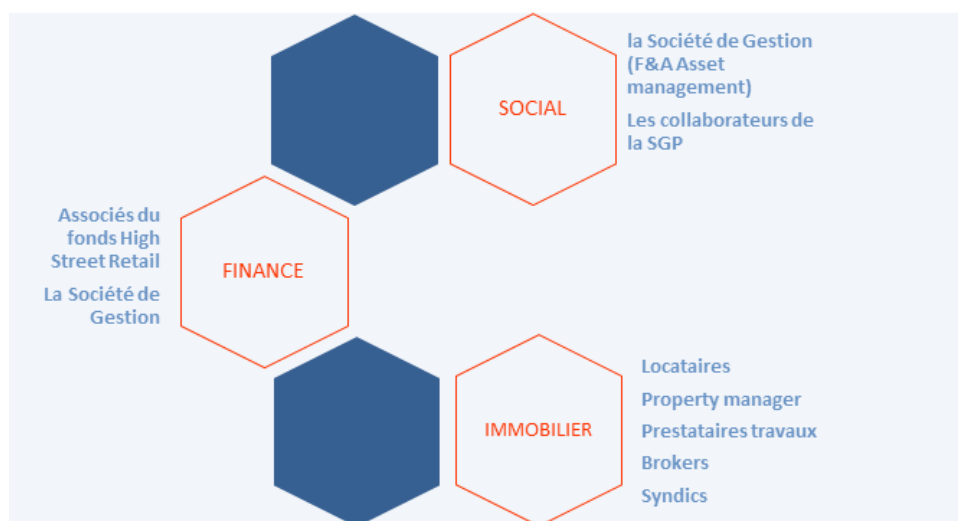
Non concerné (absence de conseil de surveillance).

IV. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

A. PERIMETRE DES ACTEURS CONCERNES PAR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT

Une stratégie d'engagement des parties-prenantes a été définie pour le fonds High Street Retail afin de garantir le déploiement sa stratégie extra-financière.

Les parties-prenantes du fonds ont été identifiées afin de définir pour chacune d'elle une stratégie d'engagement :



Cartographie d'engagement des parties-prenantes du fonds High Street Retail

B. STRATEGIE D'ENGAGEMENT

1. Les associés du fonds et la société de gestion

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
• Anti-corruption et éthique des affaires • Transparence des données extra-financières • Compréhension des enjeux sociétaux et environnementaux	• Reporting annuel • Assemblée générale	• Rapport de gestion • Rapport de performance extra-financière

2. La Société de Gestion et ses collaborateurs

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
• Bonne compréhension des enjeux environnementaux et sociétaux • Bonne appropriation des démarches ESG en général et de la démarche ISR en particulier.	• Formation adaptée • Communication régulière sur les avancées et les actions en cours	• Formation initiale des collaborateurs concernés par la démarche ESG. • Formation continue des collaborateurs concernés. • Participation des collaborateurs à la mise en place de la démarche ESG. • Ateliers de travail réguliers pour mise en œuvre des plans d'action

3. Les locataires

En tant qu'utilisateurs des commerces, les locataires sont les premiers acteurs de la politique ISR du Fonds. L'objectif de F&A Asset Management est d'intégrer le plus possible ses locataires à la démarche afin d'en garantir le succès.

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
Faire des locataires des acteurs de la démarche ISR	- Dispositifs contractuels (clauses ESG, annexes environnementales) - Animation et dialogue régulier avec les locataires par le biais de dispositifs de sensibilisation et d'information (livret de sensibilisation et comités verts) - Mesure de l'appropriation par le biais d'enquêtes de compréhension des enjeux et de satisfaction des actions entreprises.	- Signatures d'annexes environnementales et insertion de clauses ESG dans les contrats des locataires - Rédaction et diffusion d'un livret de sensibilisation aux écogestes à chaque commercialisation ou renouvellement - Conception et réalisation d'une enquête de satisfaction

4. Les prestataires de services : Property Managers

Les gestionnaires d'actifs et toute société tierce intervenant dans le processus ESG ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec l'OPPCI High Street Retail qu'ils ont une démarche ESG et mettront en place leurs meilleures pratiques en la matière.

En particulier, il est demandé aux prestataires une attention particulière aux thématiques suivantes : les consommations énergétiques, la préservation de la biodiversité, l'eau, la santé et le confort des occupants, ...

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
- Optimisation énergétique - Sécurité et Santé des occupants - Limitation des émissions de gaz à effet de serre - Respect de la Réglementation	Clauses contractuelles	Clauses ou annexes ESG aux contrats

5. Les prestataires de travaux : Architectes / Entreprises travaux

Les architectes ou MOE et les entreprises de travaux ont une obligation de formaliser dans leurs contrats avec l'OPPCI High Street Retail qu'ils ont une démarche ESG et mettront en place leurs meilleures pratiques en la matière.

En particulier, il est demandé aux prestataires et entreprises une attention particulière aux thématiques suivantes : le poids carbone des travaux, la préservation de la biodiversité, l'eau, le bruit, ...

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
- Emissions de GES et performance énergétique - Respect de la Réglementation	Clauses contractuelles	Clauses contractuelles ESG à rédiger pour les travaux

6. Les prestataires de commercialisation : Brokers / agents immobiliers

Les brokers (ou agents immobiliers) doivent s'engager à promouvoir et à respecter les principes de responsabilité environnementale, sociale et de bonne gouvernance dans l'exécution des mandats de commercialisation, incluant la promotion de pratiques écologiques auprès des locataires, la diversité et l'éthique dans la commercialisation, ainsi que la transparence et la conformité réglementaire.

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
Mise en place de clauses ESG spécifiques pour sensibiliser les mandataires à la démarche du Fonds	Clauses contractuelles	Clauses contractuelles ESG à insérer dans les mandats de commercialisation

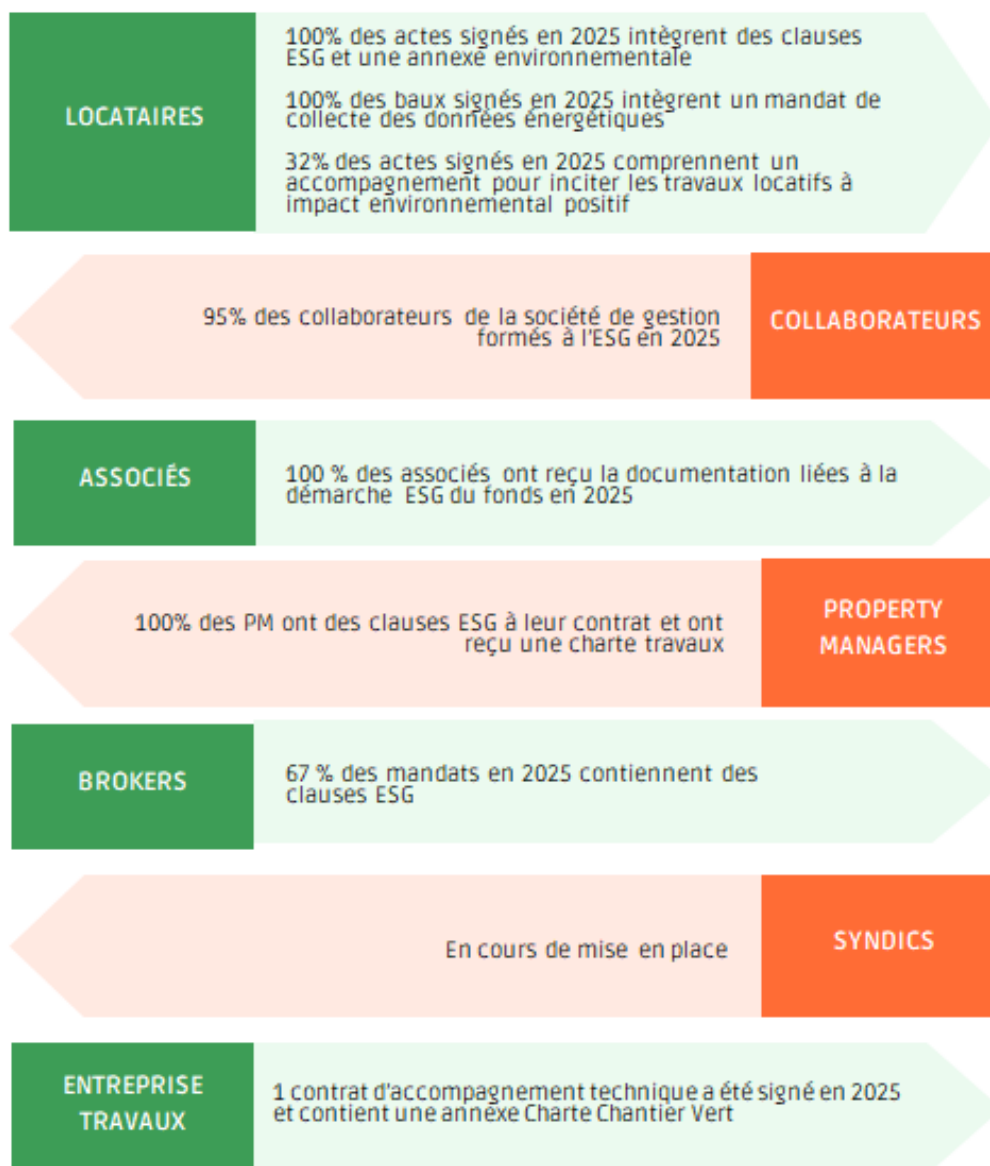
7. Les syndicats de copropriété

Les syndicats de copropriétés en tant que chargés des finances et de l'administration des copropriétés sont une partie prenante clé pour la mise en place d'une politique ESG sur les actifs appartenant à une copropriété.

Enjeux	Stratégie d'engagement	Actions engagées et à engager
Mise en place de la politique ESG de High Street Retail sur les actifs en copropriété	Propositions en lien avec la stratégie ESG	Définition d'une politique de vote

8. Bilan de la stratégie mise en œuvre

Le bilan de l'engagement des parties-prenantes pour 2025 est le suivant :



9. Présentation de la politique de vote et Bilan

Non concerné.

10. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement

La société de gestion n'a pas défini de politique d'exclusion.

Pour le fonds High Street Retail, une évaluation extra-financière de chaque actif est réalisée à l'investissement et actualisée tous les ans pour l'ensemble des actifs du fonds. Des plans d'actions sont définis afin d'améliorer la performance ESG des bâtiments.

V. TAXINOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

A. PART DES ENCOURS CONCERNANT LES ACTIVITES EN CONFORMITE AVEC LES CRITERES D'EXAMEN TECHNIQUE DEFINIS AU SEIN DES ACTES DELEGUES RELATIFS AUX ARTICLES 10 A 15 DU REGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 18 JUIN 2020 SUR L'ETABLISSEMENT D'UN CADRE VISANT A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE REGLEMENT (UE) 2019/2088, CONFORMEMENT A L'ACTE DELEGUE ADOPTE EN VERTU DE L'ARTICLE 8 DE CE REGLEMENT

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. Evaluer 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.

F&A Asset Management 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.

Pour l'année 2025, le taux d'alignement à la Taxinomie européenne des activités de F&A Asset Management est de 0%. Ce taux d'alignement pourra évoluer dans les prochaines années suite au déploiement de la stratégie de résilience (cf partie VIII du présent rapport).

B. PART DES ENCOURS EXPOSES DANS LE SECTEUR DES COMBUSTIBLES FOSSILES, AU SENS DE L'ACTE DELEGUE EN VERTU DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

F&A Asset Management n'investit dans aucun actif immobilier exposé au combustibles fossiles comme défini par le règlement Disclosure (SFDR) – c'est-à-dire un actif immobilier impliqué dans la production, le stockage ou le transport des combustibles fossiles.

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

A. CONTEXTE, CHIFFRES ET ENJEUX DE LA DECARBONATION DU SECTEUR IMMOBILIER

1. Contexte global du dérèglement climatique

Le changement climatique est déjà en cours : la hausse des températures moyennes en France atteint 1,7°C depuis 1900.

Depuis la publication du 1er rapport du GIEC en 1990, 1000 milliards de tonnes de gaz à effet de serre (GES) et en particulier le dioxyde de carbone CO₂ ont été émises. C'est presque la moitié de nos émissions depuis le début de toute l'ère industrielle. Chaque tonne de CO₂ supplémentaire dans l'atmosphère contribue à un réchauffement planétaire additionnel. Sans nouvelles politiques climatiques, le réchauffement global pourrait atteindre +2,2 à +3,5°C à la fin du siècle !

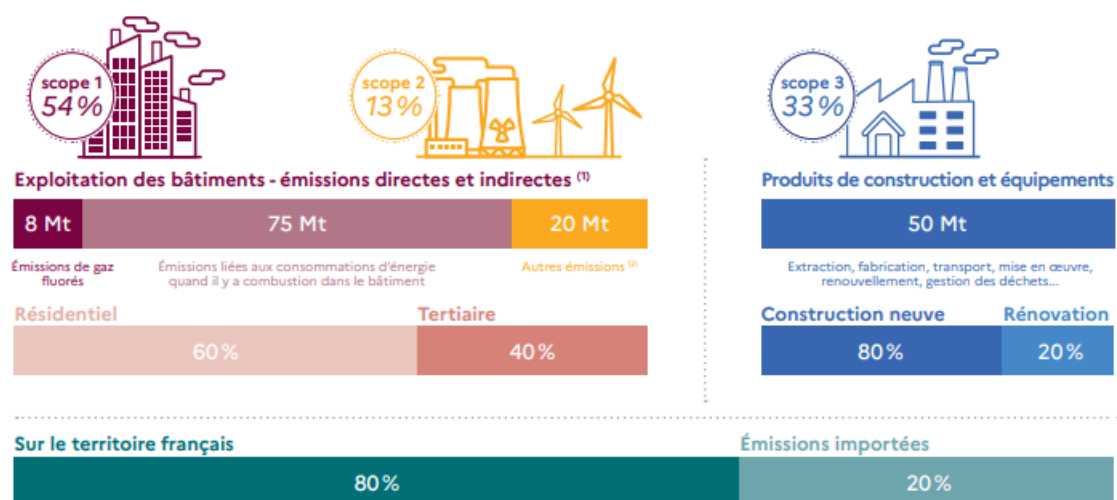
Comme l'a souligné à plusieurs reprises le GIEC, le réchauffement constaté est dû, avec une probabilité de 100%, aux activités humaines. C'est un fait établi, sans équivoque. Les conséquences sont nombreuses et aussi bien économiques, sociales qu'environnementales.

2. L'impact carbone du secteur immobilier

En France, le secteur immobilier est le deuxième secteur le plus émetteur de GES. En 2019, il a été responsable de l'émission de 153 Mt CO₂eq. Cela représente 25% de l'empreinte carbone de la France (source : Ministère de la Transition Ecologique).

Au bout de 50 ans, un bâtiment de bureaux aura émis près de 4 tonnes de CO₂eq par m² dont 60% lors des phases de travaux (construction initiale, rénovations successives) et 40% lors des phases d'exploitation (source : BBKA).

Répartition des émissions de carbone de la chaîne de valeur bâtiment (année de référence : 2019)



⁽¹⁾ Émissions comptabilisées selon le cycle de vie des vecteurs énergétiques. L'utilisation de produits domestiques est partiellement incluse. Sont exclus : les déchets et brûlage domestiques et eaux usées, les engins domestiques (ex : jardinage).

⁽²⁾ Autres émissions liées aux consommations d'énergie : celles relatives à l'usage de l'électricité, de réseaux de chaud/froid provenant de réseaux urbains.

Les fluides fluorés chargés dans les équipements de climatisations contribuent fortement à l'émission de GES. Les fluides actuels, s'ils n'ont plus d'impact significatifs sur la couche d'ozone, contribuent à l'effet de serre. Cet effet est mesuré à travers leur GWP (Global warming potential) qui mesure l'impact relatif de ces fluides par rapport à l'émission d'une quantité équivalente de CO₂ dans l'atmosphère. Ainsi, par exemple, le fluide R-410 A largement présent dans les équipements de climatisation les plus vendus (Systèmes à Débit Réfrigérant Variable – DRV dans le tertiaire, PAC air eau dans le résidentiel...), affiche un PRG de 2038 : un kilo de ce fluide émis dans l'atmosphère ayant donc un pouvoir de réchauffement sur 100 ans 2038 fois supérieur à la quantité équivalente de CO₂.

Cet impact est désormais bien cerné et a été pris en compte par les différents accords internationaux sur le climat. Pour ce qui concerne plus spécifiquement l'Europe et la France, la réglementation européenne « F-GAS » 517/2014/UE adoptée en 2014 s'est fixée pour objectif de diviser par 5 les émissions de GES liées aux fluides frigorigènes à l'horizon 2030 en particulier via une régulation du secteur de la réfrigération et de la climatisation à travers des normes de plus en plus ambitieuses. Pour la France, le Décret 2015 1790 du 28/12/2015 a retranscrit en droit français la réglementation F-Gas.

3. Enjeu de la décarbonation du secteur 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 d'engager dès lors une transition vers un modèle plus soutenable qui préservera le mieux à long terme nos libertés et nos acquis sociaux.

B. LA STRATEGIE DE DECARBONATION DE F&A ASSET MANAGEMENT

F&A Asset Management s'est engagée dans une démarche de décarbonation bâtie sur une comptabilité des émissions de GES (évaluées en CO₂ équivalent) du fonds High Street Retail avec pour objectif de réduire les émissions de GES des locataires sur le parc immobilier dont F&A Asset Management assure la gestion.

F&A Asset Management souhaite aligner ses activités sur une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris en 2030 et en 2040. Cela se traduit par une volonté de réduire les émissions de GES liées à la consommation d'énergie (scopes 1 et 2) du patrimoine sous gestion et de faire les meilleurs efforts de décarbonation pour les émissions du scope 3.

C. METHODOLOGIE DE COMPTABILITE CARBONE ET DE DEFINITION DE LA TRAJECTOIRE

1. Méthode et outils utilisés

Afin de définir une trajectoire sur les scopes 1 et 2 de ses actifs immobiliers (périmètre patrimoine), l'outil CRREM a été utilisé (Carbon Risk Real Estate Monitor version 2).

Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) est la principale initiative mondiale visant à établir des objectifs en matière d'émissions de carbone opérationnelles pour les investissements immobiliers, conformément aux ambitions de l'Accord de Paris.

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 »).

2. Données utilisées et limite aux méthodes

Les données de consommation proviennent des relevés Deepki (pour les actifs pour lesquels ces données remontent). Si les données ne remontent pas sur la plateforme, les consommations énergétiques considérées sont celles utilisées dans le dernier DPE, réalisé en 2024, lorsque que celui-ci est disponible.

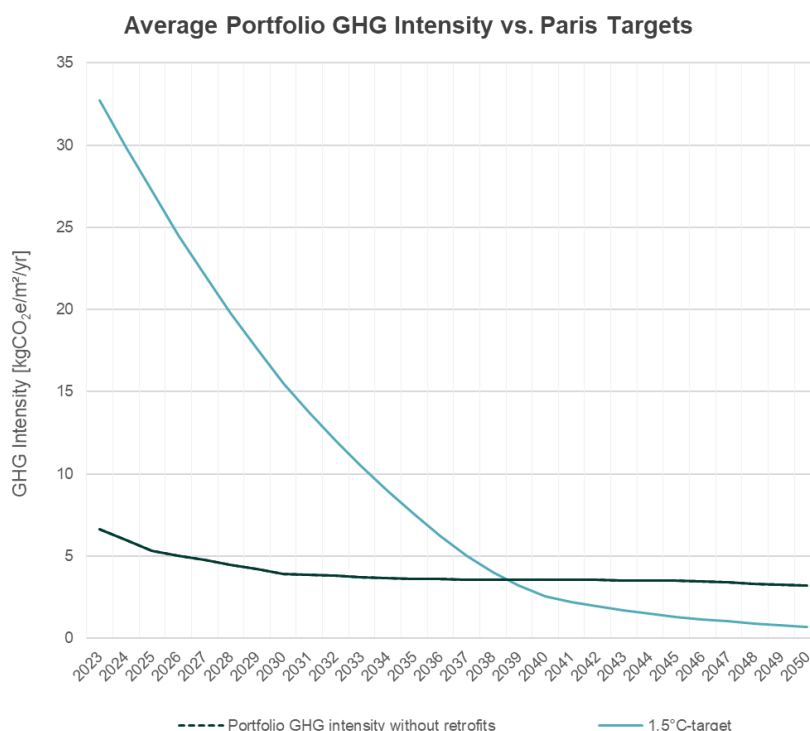
En 2024 pour cette étude :

- Taux de couverture de l'étude : 25% des actifs en valeur
- Part des actifs (en valeur) avec des consommations issues :
 - De données réelles (via Deepki) : 79,5%
 - De DPE : 20,5%

Les fuites de fluides frigorigènes des équipements techniques des actifs sous gestion n'ont pas été prises en compte dans cette étude.

L'analyse CRREM présentée ci-après est issue de l'étude réalisée sur les données de l'exercice 2024. Elle n'a pas été actualisée pour l'exercice 2025, la trajectoire de référence et les seuils CRREM demeurant inchangés et le volume de données collectées ne justifiant pas encore une nouvelle modélisation.

D. BILAN A L'ECHELLE DES SCOPES 1 ET 2 2024



Le patrimoine sous gestion est aligné par rapport à la trajectoire 1,5°C jusqu'en **2039**. Cette année marque une bascule vers un état d'obsolescence carbone, il s'agit de l'année de décrochage ou « stranded year ».

En 2024, l'intensité carbone du portefeuille est d'environ 5,97 kg CO₂éq /m² sur les scopes 1 et 2 en dessous du seuil 2030 de la trajectoire 1,5°C du CRREM de 15,51 kg CO₂éq /m².

L'intensité carbone 2040 du CRREM constitue une cible de référence pour F&A Asset Management sur le périmètre patrimoine scopes 1 et 2.

À horizon 2035, environ 7 % des actifs évalués, en valeur, ne sont pas alignés avec une trajectoire à 1,5°C. À plus long terme, l'enjeu devient plus prégnant : environ 55 % des actifs ne seront pas alignés à l'horizon 2040.

E. PERSPECTIVES / PLAN DE TRANSITION

Sur la base de l'analyse CRREM, F&A Asset Management a établi une première version d'une trajectoire carbone à suivre pour décarboner son portefeuille d'actifs 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

Un enjeu clé réside dans la **fiabilisation** et la **complétude des données de consommation et d'émission de GES**, éléments indispensables à la mise en œuvre d'une trajectoire de décarbonation conforme à l'Accord de Paris. A ce titre, F&A Asset Management s'est d'ores et déjà engagée dans cette

démarche en cherchant à systématiser la récupération des données de consommation de ses locataires. Cela se traduit

- (i) soit par la signature de mandats de collecte des données énergétiques, permettant à une plateforme digitale de récupérer directement et automatiquement les données auprès des fournisseurs d'énergie,
- (ii) soit par l'intégration d'une clause contractuelle spécifique dans les baux, engageant les locataires à transmettre régulièrement leurs données de consommation. Cela dans l'objectif d'améliorer le suivi énergétique des actifs et d'identifier plus précisément les actions d'optimisation.

Egalement, F&A Asset Management souhaite autant que possible connaître les équipements techniques utilisés par les exploitants au sein des actifs, notamment les systèmes de climatisation, les types et les charges de fluides frigorigène utilisés afin de fiabiliser l'étude CRREM.

Parallèlement, afin d'accompagner la décarbonation de ses actifs immobiliers, F&A Asset Management entend encourager ses locataires à privilégier des équipements techniques moins émissifs et à adopter des pratiques opérationnelles sobres en carbone. Cet objectif passe notamment par la **promotion de bonnes pratiques en matière de gestion énergétique** et de limitation des émissions liées à l'exploitation des locaux au sein d'un guide des bonnes pratiques et des écogestes adaptés aux locaux commerciaux.

Pour renforcer cette dynamique, F&A Asset Management a recours à des leviers incitatifs, qui pourront prendre la forme, selon les cas, de franchises de loyers ou de participations financières aux travaux lors des négociations de nouveaux baux ou à l'occasion d'évènements locatifs. Ces dispositifs visent, autant que possible, à soutenir l'adoption de solutions plus vertueuses sur le plan environnemental, tout en entretenant une relation partenariale avec les locataires autour des enjeux de transition énergétique.

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

A. CONTEXTE ET ENJEUX

La **biodiversité** est définie par la **Convention sur la diversité biologique** comme « la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris, entre autres, les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie ». Elle comprend la diversité au sein des espèces, entre les espèces et des écosystèmes.

Un **écosystème** se définit comme un système dynamique composé d'un ensemble d'espèces interagissant entre elles (nutrition, reproduction, prédation, compétition, symbiose...) et avec leur environnement physique, sur une échelle spatiale donnée. **Le bon fonctionnement** de ces écosystèmes repose sur l'équilibre entre ces interactions.

Or, depuis plusieurs décennies, la biodiversité subit des **pressions croissantes liées aux activités humaines**. Parmi les principales causes d'érosion figurent la **destruction et la fragmentation des habitats naturels, la surexploitation des ressources** (pêche, agriculture, déforestation), **les pollutions** (chimiques, plastiques, agricoles), **l'introduction d'espèces exotiques envahissantes et le changement climatique**, qui amplifie les effets de toutes ces menaces.

Selon **l'IPBES** (*Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques*), **75 % des milieux terrestres et 66 % des milieux marins sont aujourd'hui gravement altérés par les activités humaines**. Sur les quelques **8 millions d'espèces animales et végétales estimées sur Terre, environ 1 million est menacé d'extinction à court ou moyen terme**.

Cette **perte de biodiversité constitue une menace directe pour l'habitabilité de notre planète**. En effet, des écosystèmes sains fournissent des **services écosystémiques essentiels**, tels que la pollinisation, la régulation du climat, la purification de l'eau, la fertilité des sols, la protection contre les maladies et les catastrophes naturelles, ainsi que des ressources alimentaires, médicinales et énergétiques.

Face à cette crise sans précédent, le cadre mondial pour la biodiversité de **Kunming-Montréal, adopté lors de la COP15** en décembre 2022, fixe une feuille de route ambitieuse pour la période 2020-2030. Il vise à **stopper et inverser la perte de biodiversité**, en définissant des objectifs clairs, mesurables et contraignants, comme :

- la protection de 30 % des terres et des mers d'ici 2030,
- la restauration de 30 % des écosystèmes dégradés,
- et la réduction de moitié des pertes en nutriments et en pesticides.

Ce cadre a été décliné à l'échelle européenne dans la **Stratégie européenne pour la biodiversité à l'horizon 2030**, et en France à travers diverses politiques publiques et réglementations.

En particulier, **l'article 29 de la loi Énergie-Climat**, entrée en vigueur en 2021, impose aux sociétés de gestion de portefeuille de publier **une stratégie d'alignement de leurs investissements sur les objectifs internationaux en matière de biodiversité**. Elles doivent également mettre en œuvre une démarche d'amélioration continue, en intégrant les risques et impacts liés à la biodiversité dans la gestion de leurs portefeuilles financiers.

Dans ce contexte, **F&A Asset Management** s'est engagée à **définir une stratégie et à mettre en œuvre des actions concrètes en faveur de la biodiversité**, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à l'échelle planétaire.

Cette **stratégie s'applique aux actifs immobiliers** du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management, à savoir des **surfaces commerciales situées exclusivement en pied d'immeuble**, implantées majoritairement dans des **environnements urbains denses**, notamment à Paris.

Ces actifs sont intégrés dans des **copropriétés ou des immeubles détenus par des tiers**. La société ne détient ni ne gère les espaces extérieurs ni les toitures, ce qui **limite son périmètre d'intervention directe sur certains leviers environnementaux**.

B. STRATEGIE BIODIVERSITE

L'analyse BIODI-Bat présentée ci-après est issue de l'étude initiale réalisée en sur les 142 actifs du fonds High Street Retail, publiée en juin 2025. Elle n'a pas été actualisée pour l'exercice 2025, conformément au cadre de gouvernance de la stratégie biodiversité de F&A Asset Management qui prévoit une révision triennale de cette analyse. Les indicateurs territoriaux sous-jacents, fondés sur des données cartographiques stables, ne nécessitent pas de recalcul annuel.

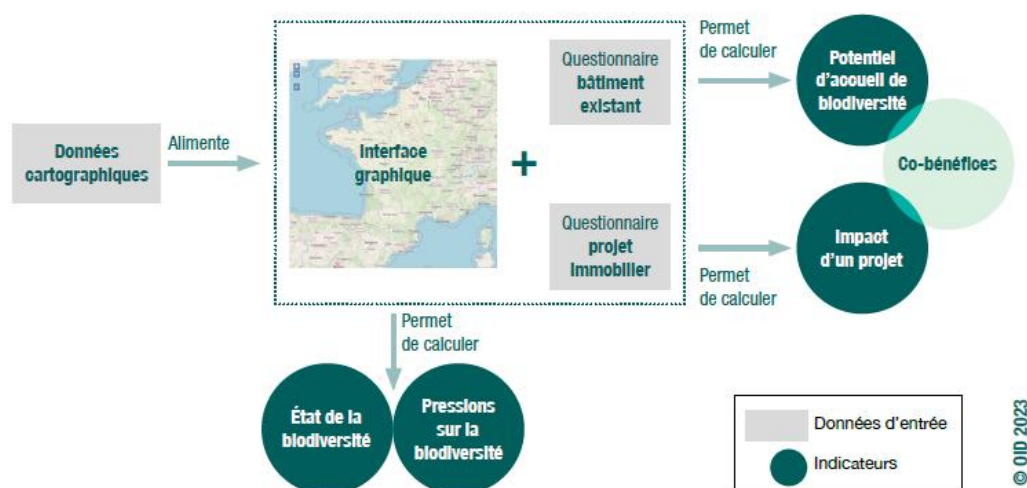
1. État des lieux de la biodiversité des actifs

• L'outil BIODI-Bat

Afin de traduire opérationnellement ses engagements, F&A Asset Management a fait le choix d'utiliser l'outil **BIODI-Bat**

BIODI-Bat est un **outil cartographique** disponible depuis 2022 sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Il a pour vocation de fournir des indicateurs permettant **d'accompagner la mise en place et le pilotage d'une stratégie biodiversité** adaptée au secteur de l'immobilier, à partir des caractéristiques écologiques du territoire d'implantation des actifs.

Cet outil a été élaboré avec l'appui d'experts scientifiques et grâce à la collaboration active des partenaires du Biodiversity Impulsion Group (BIG), un programme de recherche appliquée réunissant un collectif d'entreprises du secteur de l'immobilier et de la ville.



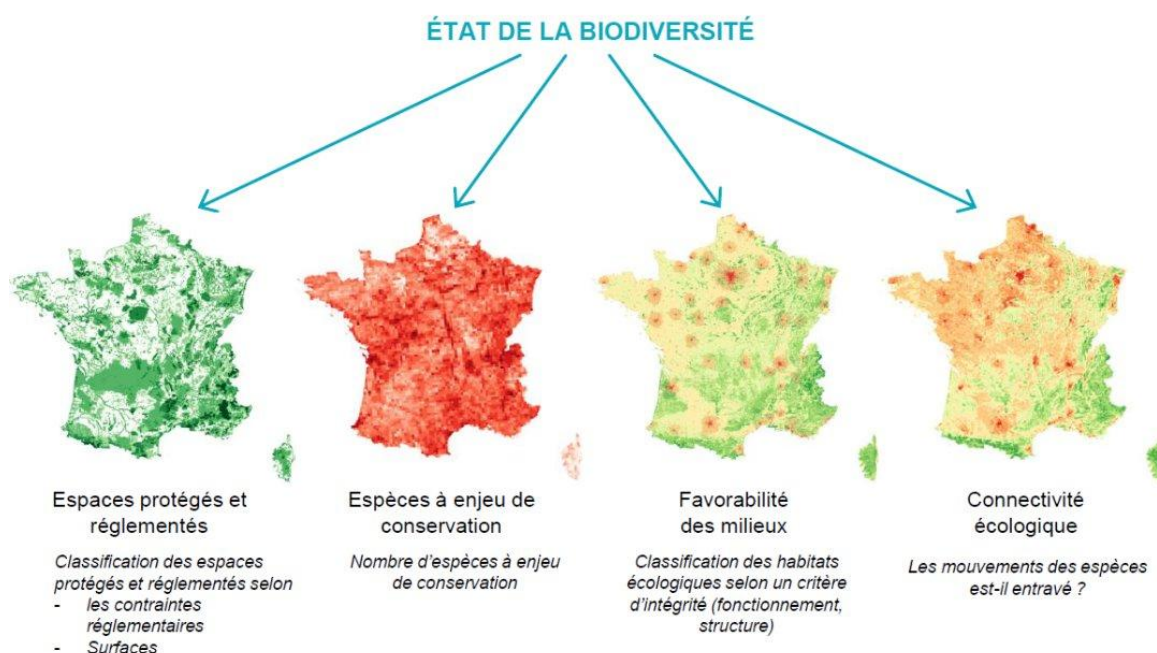
BIODI-Bat permet d'évaluer **l'empreinte biodiversité** de l'activité de F&A Asset Management à travers trois types d'indicateurs :

- Indicateurs d'état,
- Indicateurs de pression,
- Indicateurs de réponse.

• Indicateurs d'état : État de la biodiversité

L'état de la biodiversité sur BIODI-Bat est un indicateur cartographique permettant d'évaluer le caractère plus ou moins favorable d'un territoire donné à la biodiversité, à partir d'une adresse précise. Il permet d'anticiper le risque de porter atteinte à la biodiversité en s'appuyant sur la combinaison de quatre sous-indicateurs écologiques complémentaires :

- **Espaces protégés et réglementés** : mesure la présence et l'importance des zones bénéficiant d'un statut de protection réglementaire, en fonction de leur taille et du niveau de contrainte applicable
- **Espèces à enjeu de conservation** : évalue l'abondance et la diversité des espèces identifiées comme prioritaires par les directives Natura 2000 ou d'autres référentiels nationaux et européens
- **Favorabilité des milieux** : caractérise les habitats écologiques présents selon leur intégrité structurelle et fonctionnelle, c'est-à-dire leur capacité à remplir leurs fonctions écologiques
- **Connectivité écologique** : estime la perméabilité des milieux pour les espèces, autrement dit leur capacité à se déplacer librement entre les différents écosystèmes, condition essentielle à la survie de nombreuses espèces.



L'indicateur attribue à chaque site une note comprise entre 0 (état très défavorable) et 1 (état très favorable), à l'échelle de la France continentale. Cette note reflète la **qualité écologique globale du territoire** analysé.

Afin d'enrichir l'analyse et de guider les priorités d'action, chaque score est également associé à un **défi biodiversité prioritaire**, déterminé selon l'état global de la biodiversité dans le département d'implantation. Trois types de défis ont été définis pour orienter les stratégies territoriales :

- **Défi de Conservation de la biodiversité** : applicable aux 30 % des territoires affichant un haut niveau de biodiversité. L'enjeu est ici de préserver l'existant et d'éviter toute dégradation,
- **Défi d'Amélioration de la biodiversité** : concerne les 40 % de territoires intermédiaires, où l'objectif est d'améliorer progressivement la qualité écologique des milieux,
- **Défi de Reconquête de la biodiversité** : s'adresse aux 30 % des territoires les plus dégradés, où la biodiversité est fortement affaiblie. L'enjeu est d'engager une restauration active des écosystèmes.

Ainsi, une même note d'état peut être interprétée différemment selon le contexte local, permettant une approche territorialisée et proportionnée des actions à mettre en œuvre.

L'analyse menée à l'aide de l'outil BIODI-Bat sur **142 actifs immobiliers du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management** a permis d'objectiver les enjeux biodiversité à l'échelle territoriale. Les principaux enseignements sont les suivants :

1. **15,5 % des actifs sont implantés dans des territoires classés en défi de Conservation**, c'est-à-dire des zones où la biodiversité présente est encore riche et fonctionnelle, et où l'enjeu principal est de préserver cette qualité écologique ;
2. **La grande majorité des actifs sont situés dans des zones classées en défi de Reconquête de biodiversité**, signalant un état écologique dégradé qui nécessite des actions prioritaires de restauration, notamment en milieu fortement urbanisé ;
3. Concernant la **présence d'espèces à enjeu de conservation, 12,6 % du portefeuille** présente un score supérieur à la médiane française, ce qui montre que certains actifs sont localisés à proximité d'habitats riches en espèces protégées ou d'intérêt communautaire ;
4. Enfin, la **connectivité écologique s'avère très faible : pour près de 69,7 % du portefeuille**, la capacité des espèces à se déplacer entre les milieux naturels est inférieure à la médiane française. Cette situation reflète le fort degré d'artificialisation des paysages urbains dans lesquels ces actifs sont majoritairement implantés (trame verte discontinue, imperméabilisation des sols, fragmentation des habitats, etc.).

Ce diagnostic territorial approfondi constitue un point d'appui stratégique pour orienter les actions de F&A Asset Management vers des leviers adaptés à chaque situation locale, en cohérence avec les défis biodiversité identifiés.

• Indicateurs de pression : évaluer les facteurs d'érosion de la biodiversité

Dans le cadre de son analyse territoriale, F&A Asset Management s'appuie sur les **indicateurs de pression** développés par l'outil BIODI-Bat, afin d'identifier les facteurs susceptibles de contribuer à l'érosion de la biodiversité sur les territoires d'implantation de ses actifs immobiliers. Trois grandes catégories de pressions sont ainsi évaluées :

– Urbanisation :

Cet indicateur mesure le taux de consommation d'espaces naturels ou semi-naturels au profit de zones artificialisées (infrastructures, bâtiments, voiries) ainsi que le niveau de fragmentation des milieux.

Un score élevé traduit un environnement fortement contraint pour la biodiversité, limitant l'expression des fonctions écologiques. Cela concerne notamment les zones urbaines denses, où la perméabilité écologique est fortement réduite, rendant difficile la circulation, la reproduction ou l'alimentation des espèces.

– Dérèglement climatique :

Ce paramètre traduit la vulnérabilité des milieux face aux effets du changement climatique. Il est basé sur l'évolution des températures, y compris la fréquence et l'intensité des événements extrêmes (canicules, sécheresses, vagues de chaleur).

Plus l'indicateur est élevé, plus le risque d'inadaptation des espèces locales est grand, notamment lorsque celles-ci ne peuvent migrer vers des zones plus favorables ou ne disposent pas de la plasticité écologique suffisante pour s'adapter.

– Espèces exotiques envahissantes (EEE) :

L'indicateur mesure la richesse en espèces exotiques recensées dans le territoire considéré. Ces espèces non indigènes, introduites volontairement ou accidentellement, peuvent devenir envahissantes et provoquer de profonds déséquilibres écologiques : compétition avec les espèces locales, modification des chaînes alimentaires, perturbation des cycles de reproduction, etc.

Un score élevé reflète une pression importante sur les écosystèmes locaux, souvent corrélée à une forte activité humaine et à la fragmentation des milieux.

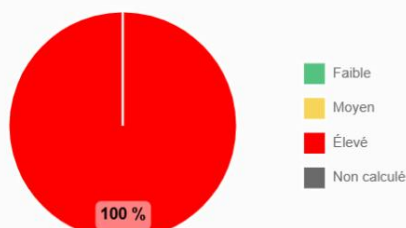
Ces indicateurs de pression permettent à F&A Asset Management de **hiérarchiser les risques, d'adapter ses priorités d'action et d'identifier les actifs nécessitant une vigilance ou une intervention renforcée**. Ils viennent en complément des indicateurs d'état, pour constituer un socle robuste de compréhension des enjeux territoriaux liés à la biodiversité.

Les résultats des indicateurs pour le fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management sont les suivants :

Urbanisation



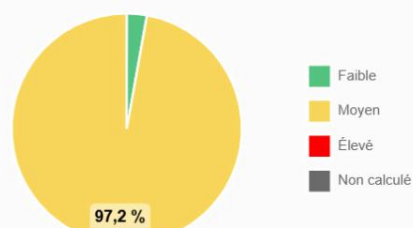
L'indicateur "Urbanisation" évalue le processus de consommation d'espaces naturels et semi-naturels au profit d'espaces urbains ainsi que le niveau de fragmentation des milieux. Plus l'indicateur est élevé, plus les milieux sont contraignants pour le développement de la biodiversité. Niveau de précision : 2km x 2km.



Dérèglement climatique



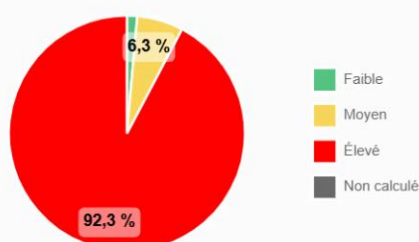
L'indicateur "Dérèglement climatique" varie selon l'évolution des températures (évolution globale et événements thermiques extrêmes) impliquant une migration ou adaptation des espèces. Plus l'indicateur est élevé, plus le risque d'inadaptation, voire de disparition, est grand.



Espèces exotiques envahissantes



L'indicateur "Espèces exotiques envahissantes" varie selon le nombre d'espèces exotiques différentes recensées. Plus l'indicateur est élevé, plus le risque de perturbation des écosystèmes est élevé (prédation, propagation de maladies, etc.). Niveau de précision : 10km x 10km

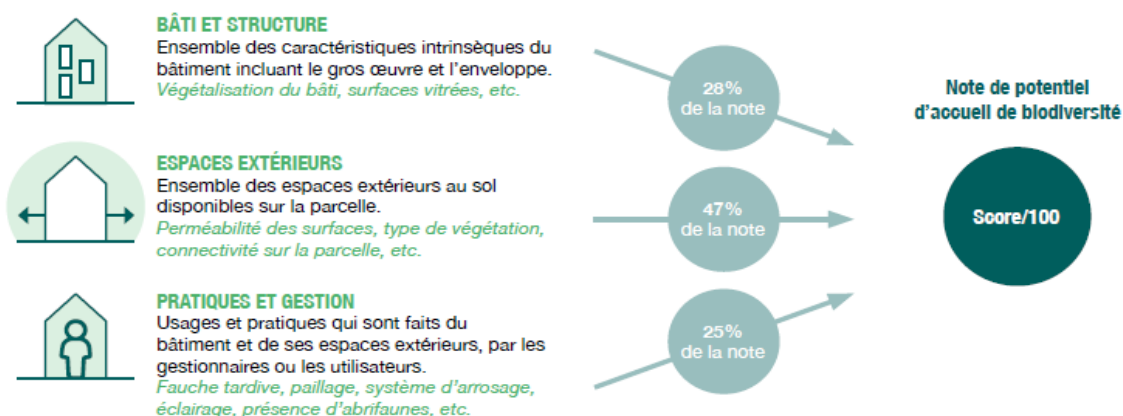


• Indicateur de réponse : Potentiel d'accueil de la biodiversité

Le **potentiel d'accueil de la biodiversité** évalue la **capacité théorique d'un bâtiment ou d'un actif immobilier à offrir des conditions favorables au vivant, en fonction de ses caractéristiques physiques, techniques et de sa gestion**. Contrairement aux indicateurs d'état ou de pression, cet indicateur ne mesure pas la biodiversité effectivement présente, mais le degré d'hospitalité du site pour la faune et la flore.

Cet indicateur aide à identifier des leviers concrets d'amélioration, à hiérarchiser les actions et à intégrer la biodiversité dans la gestion des actifs.

L'indicateur développé par BIODI-Bat **ne vise pas à évaluer une « performance biodiversité » au sens strict**, mais à **fournir une première estimation structurée du potentiel d'accueil écologique d'un bâtiment**. Le calcul de l'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité est réalisé comme suit :

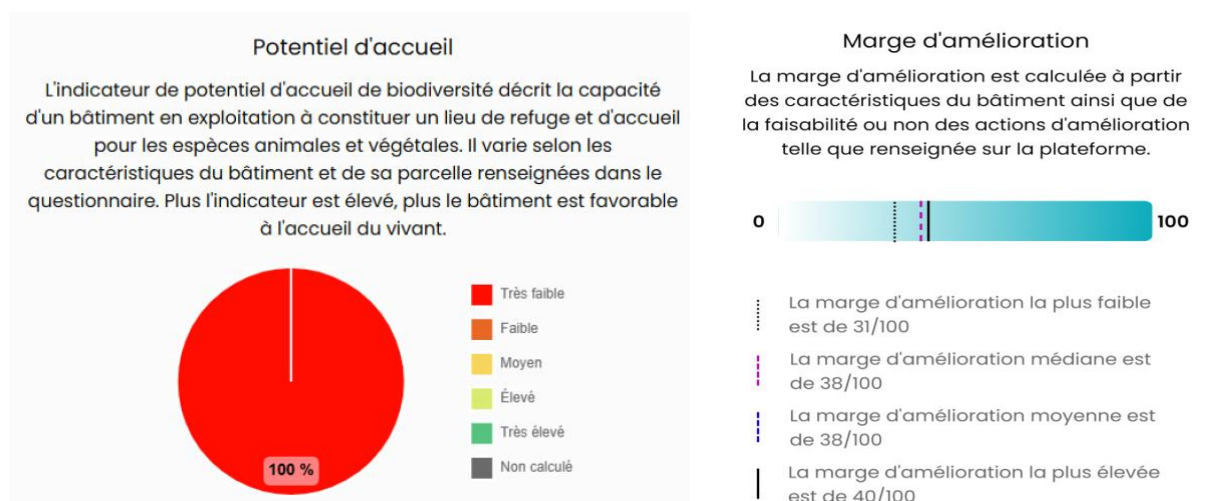


La **marge d'amélioration** issue du diagnostic BIODI-Bat permet d'identifier le **potentiel de progression écologique** d'un actif immobilier, en évaluant les **possibilités d'aménagements ou de gestion favorables à la biodiversité**. Elle mesure la **différence entre l'état actuel du site et son potentiel théorique optimal en matière d'accueil du vivant**.

Cette marge est quantifiée à partir de critères liés à :

- **la présence ou l'absence d'infrastructures vertes** (toitures ou façades végétalisées, espaces plantés sur dalle, zones refuges pour la faune, etc.) ;
- **la mise en œuvre de bonnes pratiques de gestion** (entretien différencié, limitation de l'éclairage nocturne, non-utilisation de produits phytosanitaires, arrosage raisonné, etc.).

Les résultats des indicateurs pour le portefeuille High Street Retail géré par F&A Asset Management évalué sont les suivants :



Il convient de souligner que l'outil BIODI-Bat, initialement conçu pour **évaluer la biodiversité à**

l'échelle de bâtiments complets, présente **certaines limites** lorsqu'il est **appliqué à des commerces en pied d'immeuble**, comme ceux détenus par F&A Asset Management.

En effet, l'analyse ne tient pas pleinement compte des **contraintes spécifiques** de ce type d'actifs, notamment **l'absence de maîtrise foncière** sur les **toitures, les espaces extérieurs ou les parties communes**.

Par conséquent, ces résultats doivent être considérés comme des ordres de grandeur indicatifs, et non comme une mesure exhaustive de la performance biodiversité réelle.

2. Enjeux biodiversité et leviers de gestion adaptés

Compte tenu des **contraintes structurelles et foncières** propres aux commerces en pied d'immeuble, insérés dans des copropriétés urbaines, souvent **sans maîtrise directe des toitures ou espaces extérieurs**, F&A Asset Management identifie des **enjeux spécifiques en matière de biodiversité**. Ces enjeux appellent des **modes de gestion adaptés, indirects et pragmatiques**, articulés autour de trois leviers : **réduction des pressions, intégration indirecte de la biodiversité, et mobilisation des parties prenantes**.

Aussi, F&A Asset Management ne s'interdit pas d'investir dans un actif, même si les résultats de l'analyse biodiversité ne sont pas favorables, compte tenu des contraintes de son univers d'investissement, qui limite les marges de manœuvre sur ces enjeux (comme le montre l'étude réalisée).

• Réduction des pressions sur la biodiversité urbaine

Dans un contexte urbain dense, les pressions exercées sur la biodiversité sont principalement liées aux **usages des bâtiments**. F&A Asset Management entend jouer un rôle actif dans la réduction de ces pressions en mobilisant les leviers à sa disposition et en sensibilisant ses locataires aux bonnes pratiques. Bien que la mise en œuvre de certaines actions repose principalement sur les utilisateurs des locaux, F&A Asset Management s'engage à promouvoir, accompagner et encourager les démarches favorables à la biodiversité, notamment autour des axes suivants :

- **Réduction des nuisances lumineuses nocturnes : inciter les locataires à limiter l'éclairage des vitrines en dehors des heures d'ouverture**, à privilégier des sources lumineuses moins intrusives pour la faune (température de couleur, orientation, intensité modérée), et à respecter les zones de calme écologique si identifiées, notamment via la plateforme BIODI-Bat.
- **Maîtrise des flux et nuisances indirectes : encourager des pratiques de logistique urbaine plus douces**, telles que la mutualisation des livraisons, l'utilisation de vélos-cargos lorsque possible ainsi que la réduction des **émissions sonores ou atmosphériques** dans les opérations de maintenance et d'exploitation.
- **Limitation de l'artificialisation intérieure : promouvoir des aménagements commerciaux utilisant des matériaux durables**, perméables ou biosourcés, et limiter le recours aux revêtements plastiques ou imperméables dans l'aménagement intérieur des cellules commerciales.
- **Végétalisation intérieure** : encourager des formes de végétalisation compatibles avec les usages commerciaux, notamment :
 - Plantes mellifères devant les vitrines : ces plantes attirent les pollinisateurs tels que les abeilles et les papillons, contribuant ainsi à la préservation de ces espèces essentielles. Placées derrière les vitrines, elles créent un microhabitat protégé, favorisant la biodiversité urbaine.
 - Mini-murs végétaux amovibles : faciles à installer et à retirer, ces murs permettent d'ajouter une touche naturelle visible de l'intérieur, améliorant le bien-être des occupants et sensibilisant les clients à l'importance de la biodiversité

- **Gestion responsable** : la gestion des espaces commerciaux peut avoir un impact fort sur la biodiversité par le choix des produits et des pratiques. C'est pourquoi F&A Asset Management soutient certaines pratiques à travers la sensibilisation et la mise à disposition de recommandations :
 - Produits d'entretien écoresponsables : en privilégiant des produits sans substances toxiques, limitation des effets nocifs sur la faune urbaine et la qualité des sols.
 - Réduction des désodorisants nocifs : certains désodorisants contiennent des composés chimiques qui perturbent les écosystèmes; leur limitation améliore la qualité de l'air intérieur et extérieur.
 - Tri rigoureux des déchets : favoriser le recyclage et une gestion correcte des déchets limite la pollution et le risque d'attirer des espèces nuisibles, tout en encourageant une démarche écoresponsable.

L'ensemble de ces enjeux sont repris dans les différentes actions de sensibilisations du plan d'action (cf section 3).

• **Intégration de la biodiversité indirecte dans la gestion immobilière**

Bien que les actifs gérés par F&A Asset Management ne disposent pas d'espaces extérieurs directement exploitables, leur **intégration dans le tissu urbain** et les choix de conception ou de gestion peuvent **générer des co-bénéfices significatifs pour la biodiversité** et le cadre de vie. Par « co-bénéfice biodiversité », on entend les effets positifs indirects qu'un actif immobilier peut générer pour les écosystèmes, même sans intervention directe, via ses caractéristiques ou son intégration urbaine. La société vise ainsi à intégrer les enjeux de biodiversité de manière indirecte dans ses activités d'acquisition et de gestion locative.

- **Critère « co-bénéfice biodiversité » dans les décisions d'acquisition** : Pour chaque acquisition, un indicateur de **co-bénéfice biodiversité** sera systématiquement examiné via l'outil BIODI-Bat. Ce critère permet d'identifier la **valeur ajoutée écologique potentielle** de l'actif, même en l'absence d'intervention directe, à travers trois leviers principaux :
 - **Rafrâichissement** : estime dans quelle mesure la présence de végétation, d'espaces ombragés ou de zones humides autour du bâtiment contribue à **limiter les îlots de chaleur urbains**.
 - **Gestion des eaux pluviales** : mesure la capacité du site à **favoriser l'infiltration naturelle des eaux**, limitant ainsi le ruissellement, les risques d'inondation et la pollution des milieux aquatiques.
 - **Santé & Bien-être** : évalue la contribution du bâtiment à la **réduction des nuisances urbaines** (bruit, chaleur, pollution de l'air), offrant ainsi un environnement plus sain pour les usagers et les écosystèmes alentour.

• **Dialogue avec les parties prenantes et gestion collective**

La nature fragmentée de la détention immobilière (locaux en pied d'immeuble intégrés dans des copropriétés détenues par des tiers) limite la capacité d'intervention directe de F&A Asset Management. Pour autant, l'entreprise considère le **dialogue avec les acteurs de l'écosystème immobilier comme essentiel** à la mise en œuvre de solutions efficaces et durables.

- **Sensibilisation des locataires aux enjeux de la biodiversité notamment urbaine** via l'élaboration d'un livret des écogestes et la définition d'actions en faveur de la biodiversité. Ce livret, destiné dans un premier temps à un usage interne, a vocation à être diffusé dans un second temps aux locataires, afin de les impliquer sur ces sujets. Cet enjeu de sensibilisation est d'autant plus important que les locataires sont responsables des aménagements et équipements de l'actif immobilier.

- **Collaboration avec les syndics de copropriété :**

- Identifier les copropriétés présentant un **potentiel d'amélioration écologique** (végétalisation de toitures, installation d'abris pour la faune, gestion différenciée des espaces communs).
- Proposer des **initiatives co-construites** avec les gestionnaires d'immeubles : incitations à intégrer des critères biodiversité dans les travaux de rénovation, installation de capteurs ou nichoirs, adaptation de l'éclairage extérieur.
- Sensibiliser, autant que possible, les conseils syndicaux et les copropriétés aux **enjeux liés à la biodiversité urbaine**, en partageant les résultats issus de BIODI-Bat.

- **Participation aux dynamiques sectorielles pour faire évoluer les outils :**

- Prendre part aux **groupes de travail de l'OID**, notamment au sein du Biodiversity Impulsion Group (BIG), pour faire remonter les **spécificités des commerces en pied d'immeuble**, encore peu représentées dans les méthodologies existantes.
- Soutenir les réflexions sur **l'évolution des indicateurs BIODI-Bat**, afin qu'ils intègrent mieux les contraintes foncières et les typologies particulières des actifs en zones denses.

3. Plan d'action/Suivi et gouvernance

- **Plan d'action 2025-2027**

Un **plan d'action structuré** est proposé pour intégrer de manière **progressive et cohérente la biodiversité** dans la gestion des **actifs immobiliers commerciaux** de F&A Asset Management. Ce plan vise à **réduire les pressions** exercées sur les écosystèmes, à **favoriser l'accueil et la préservation du vivant** au sein des bâtiments, et à renforcer le **dialogue et la coopération avec l'ensemble des parties prenantes** impliquées.

Action	Échéance	Indicateur de suivi	Mode de suivi	Publication/Usage
Déploiement d'un programme de sensibilisation des locataires à la biodiversité urbaine	Fin 2025	Nombre de locataires ayant reçu un livret des éco-gestes contenant des actions en faveur de la biodiversité	• Suivi via tableau de bord interne (listing des envois/distributions par actif), avec archivage des supports transmis • Bilan présenté en comité ESG/ISR	• Usage interne dans un premier temps. • Publication possible dans le reporting Article 29 LEC dans un second temps.
Mise en œuvre d'une cartographie des opportunités de co-bénéfices biodiversité via BIODI-Bat	Mi-2026	% des actifs avec au moins une action biodiversité indirecte	• Reporting via outil BIODI-Bat • Compilation des résultats dans un tableau de suivi centralisé • Revue annuelle en comité ESG/ISR	• À intégrer dans le reporting annuel Article 29 LEC, mutualisé avec les stratégies carbone et résilience.
Intégration d'un critère biodiversité dans les décisions d'acquisition	Permanent	Taux d'actifs évalués avec l'indicateur BIODI-Bat	• Vérification systématique par le comité d'investissement	• Synthèse dans le reporting Article 29 LEC possible selon le contexte.

Actions biodiversité :

- **Déploiement d'un programme de sensibilisation des locataires à la biodiversité urbaine**

Au 31/12/2025, le livret écogestes contenant des actions en faveur de la biodiversité est en cours de finalisation, il sera ensuite déployé en annexes des baux et avenant de renouvellement signés.

- **Mise en œuvre d'une cartographie des opportunités de co-bénéfices biodiversité via BIODI-Bat**

Echéance mi-2026.

- **Intégration d'un critère biodiversité dans les décisions d'acquisition**

F&A Asset Management intègre une vérification de l'exposition aux enjeux de biodiversité dès le stade de l'entrée en exclusivité dans le processus d'acquisition (pour le fonds High Street Retail). Cette vérification s'appuie sur l'outil BIODI-Bat, permettant d'évaluer la connectivité écologique et les potentialités d'accueil de la faune du bien ciblé avant toute décision d'investissement.

Au 31/12/2025, **1 dossier d'acquisition sur 1** entré en exclusivité au cours de l'exercice a fait l'objet de cette analyse, soit un **taux de couverture de 100%**. F&A AM s'engage à systématiser cette vérification pour l'ensemble des dossiers répondant aux critères d'entrée en exclusivité.

• **Suivi et gouvernance**

La **stratégie biodiversité** est pleinement intégrée dans la **politique ESG globale** de la société. Pour assurer son efficacité et sa pertinence, plusieurs dispositifs de suivi et de gouvernance sont mis en place :

2. **Reporting annuel** dans le cadre des obligations de l'**article 29 de la loi Énergie-Climat (LEC)**, garantissant la transparence des actions et des résultats liés à la biodiversité.
3. **Révision triennale** de la stratégie afin d'intégrer les évolutions **réglementaires**, les avancées scientifiques, ainsi que les **retours d'expérience** issus des actions menées.
4. **Intégration du suivi biodiversité au sein du comité ESG/ISR existant**, qui pourra se réunir au minimum une fois par an sur ces sujets. Un procès-verbal (PV) formalisera les décisions et les points de suivi relatifs à la biodiversité.
5. **Suivi des indicateurs clés définis dans le plan d'action**, permettant de mesurer les progrès réalisés et d'ajuster les priorités si nécessaire. Ces indicateurs feront l'objet d'une communication au sein du reporting prévu à l'article 29 de la LEC.

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

A. CONTEXTE, CHIFFRES CLES ET ENJEUX

Le changement climatique est déjà en cours : comme démontré par le GIEC, le réchauffement constaté est dû, avec une probabilité de 100%, aux activités humaines. C'est un fait établi, sans équivoque. Les conséquences sont nombreuses et aussi bien économiques, sociales qu'environnementales.

L'inertie du système climatique terrestre fait que le climat des 20 prochaines années dépendra assez peu des émissions de gaz à effet de serre (GES) actuelles et à venir. Ainsi, l'enjeu de l'adaptation au changement climatique est de se préparer à ce qui adviendra de façon certaine et de limiter notre vulnérabilité aux phénomènes extrêmes à la probabilité accrue.

L'adaptation aux changements climatiques est définie par le GIEC comme un « ajustement des systèmes naturels ou des systèmes humains face à un nouvel environnement ou un environnement changeant. L'adaptation aux changements climatiques indique l'ajustement des systèmes naturels ou humains en réponse à des stimuli climatiques présents ou futurs ou à leurs effets, afin d'atténuer les effets néfastes ou d'exploiter des opportunités bénéfiques. »

Afin de préserver la fonction des bâtiments en tant que support de toutes les activités économiques et sociales dans le contexte actuel de dérèglement climatique lié aux activités humaines, il est essentiel de travailler collectivement à la mise en œuvre effective de solutions d'adaptation permettant de réduire les effets du changement climatique auxquels ils sont d'ores et déjà soumis.

Dans ce contexte, F&A Asset Management a souhaité se doter d'une stratégie de résilience vis-à-vis du changement climatique.

Le secteur du bâtiment est en première ligne face au réchauffement climatique :

- Les dommages aux bâtiments causés par la sécheresse des sols ont donné lieu à plus de 8 000 demandes de communes pour la reconnaissance de « catastrophes naturelles » pour les effets du retrait-gonflement des argiles au titre de l'année 2022. Le coût pour les assurances, évalué à 2,9 Mrd€, est à la limite du soutenable selon la Caisse centrale de réassurance.
- Malgré un dispositif de gestion sanitaire structuré et éprouvé depuis 2004, les vagues de chaleur estivales ont induit plus de 2 816 décès en excès en 2022. Les canicules induisent toutes un excès de mortalité conséquent : plus de 10 500 décès en excès pour les 8 derniers étés.
- Les moyens nationaux de lutte contre les incendies de végétation ont été engagés sur plus de 7800 feux et 72 000 hectares ont brûlé en 2022. Les limites de capacités ayant été atteintes, des moyens étrangers ont dû être déployés en renfort.

B. STRATEGIE DE RESILIENCE DE F&A ASSET MANAGEMENT

1. Cadre méthodologique

• Typologie de risques

Les typologies suivantes de risques sont généralement distinguées :

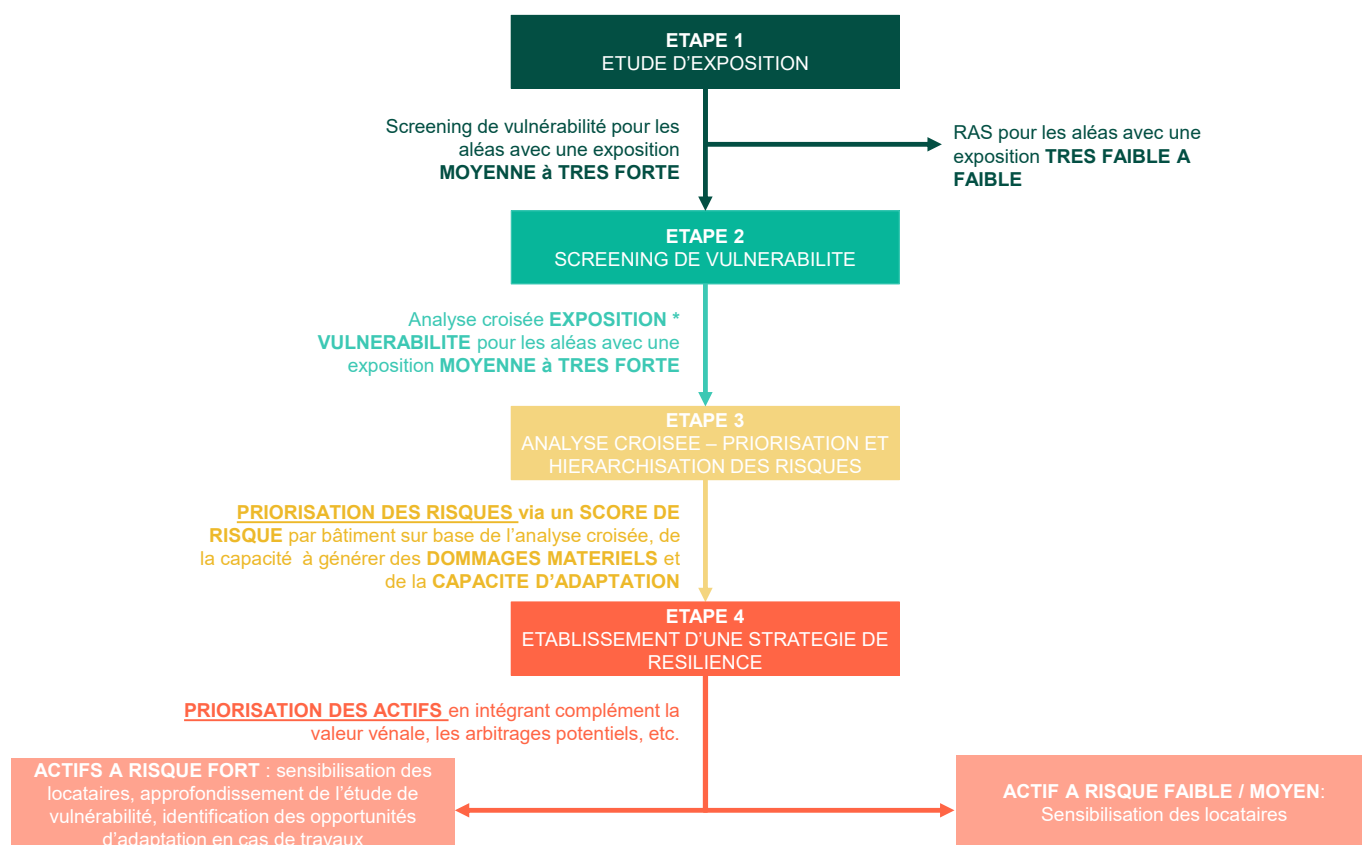
- Risques physiques
- Risques de transition
- Risque de responsabilité

La présente stratégie de résilience vise à détailler le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques physiques.

• Processus d'identification, évaluation, priorisation et intégration des risques physiques en gestion

Sur le portefeuille en gestion, une évaluation des risques physiques est réalisée sur base de la méthodologie suivante :

- Etude d'exposition
- Screening de vulnérabilité
- **Analyse croisée** : Exposition * Vulnérabilité et intégration de critères complémentaires propres à F&A Asset Management. Etablissement d'un **score de risque physique** pour chaque actif en gestion
- **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



- **Processus d'identification, évaluation, priorisation et intégration des risques physiques à l'acquisition**

En phase d'acquisition, une évaluation des risques physiques est réalisée : les équipes de gestion réalisent une évaluation de l'exposition physique de l'actif et un screening de vulnérabilité sur base de l'outil Bat-ADAPT.

2. Identification des principaux risques physiques

Dans son Annexe A, la taxinomie européenne présente 28 aléas liés au climat. Ils sont classifiés :

- Selon leur cause principale :
 - Température
 - Vent
 - Eau
 - Masses solides
- Selon leur typologie :
 - Aiguë
 - Chronique

Les risques climatiques physiques peuvent en effet résulter de conditions météorologiques extrêmes (aigus) mais aussi de changements à plus long terme dans les schémas climatiques (chroniques).

Le tableau ci-après présente les 28 aléas liés au climat d'après la taxinomie :

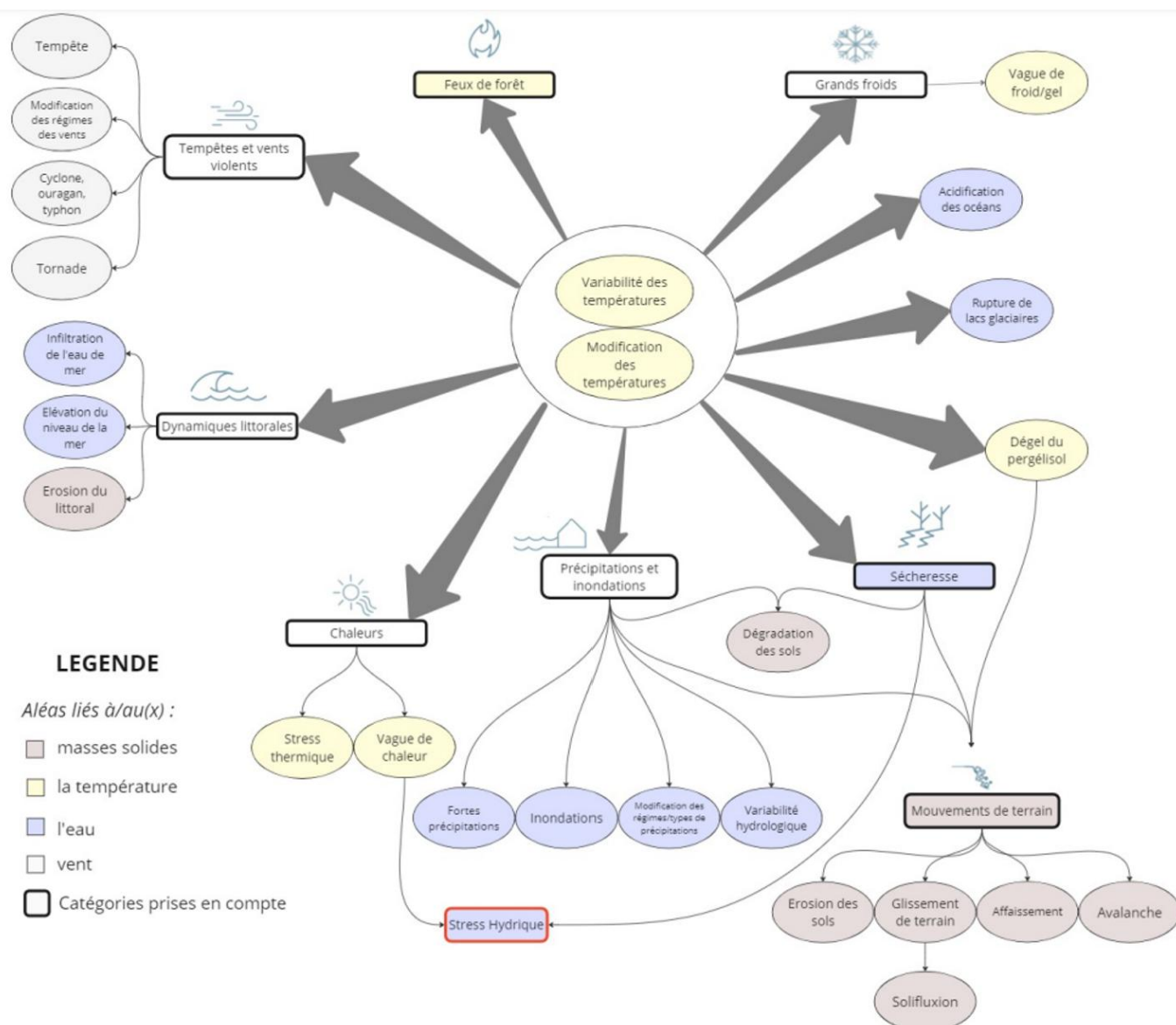
II. Classification des aléas liés au climat ⁽⁶⁾

	Aléas liés à la température	Aléas liés au vent	Aléas liés à l'eau	Aléas liés aux masses solides
Chroniques	Modification des températures (air, eau douce, eau de mer)	Modification des régimes des vents	Modification des régimes et types de précipitations (pluie, grêle, neige/glace)	Érosion du littoral
	Stress thermique		Variabilité hydrologique ou des précipitations	Dégradation des sols
	Variabilité des températures		Acidification des océans	Érosion des sols
	Dégel du pergélisol		Infiltration de l'eau de mer	Solifluxion
			Élévation du niveau de la mer	
			Stress hydrique	
Aigus	Vague de chaleur	Cyclone, ouragan, typhon	Sécheresse	Avalanche
	Vague de froid/gel	Tempête (y compris tempêtes de neige, de poussière et de sable)	Fortes précipitations (pluie, grêle, neige/glace)	Glissement de terrain
	Feu de forêt	Tornade	Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée d'eaux souterraines)	Affaissement
			Rupture de lacs glaciaires	

Dans le cadre de l'établissement de la stratégie de résilience de F&A Asset Management, ces 28 aléas sont regroupés en **8 catégories de risques climatiques** :

- Chaleurs
- Sécheresses et RGA
- Précipitations et Inondations
- Dynamiques littorales
- Tempêtes et vents violents
- Feux de forêt
- Grands froids
- Mouvements de terrains

Le schéma ci-dessous présente le regroupement des aléas climatiques sous ces 8 catégories :



Le réchauffement climatique, qui est la conséquence de diverses actions anthropiques, désigne les modifications et les variations des températures sur le long terme. Ce phénomène entraîne ensuite de nombreuses conséquences climatiques, qui elles-mêmes peuvent en provoquer d'autres. Les bâtiments se retrouvent alors exposés à ces risques climatiques physiques.

L'acidification des océans, la rupture des lacs glaciaires et le dégel du pergélisol sont des risques pour lesquels peu de données existent aujourd'hui. Dans le cadre des analyses climatiques menées sur le patrimoine du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management, les bâtiments étudiés sont cependant non concernés à la vue de leur emplacement.

3. Evaluation des risques physiques

• Etude d'exposition

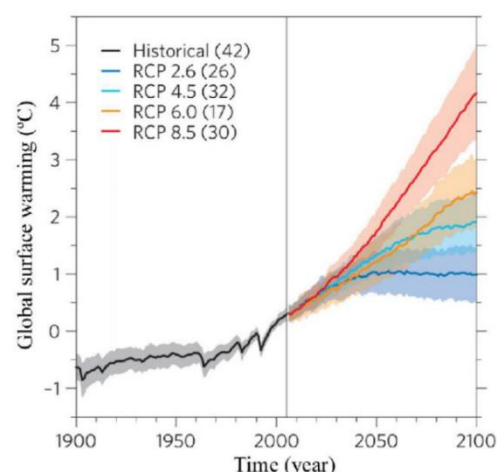
HORIZONS ET SCENARIOS

Compte tenu des exigences réglementaires, notamment celles de la Taxinomie européenne, le modèle d'analyse de l'exposition au climat doit répondre à différents critères :

- **Critère 1** : L'analyse de l'exposition au climat doit être basée sur les projections climatiques de pointe à la plus haute résolution disponible ;
- **Critère 2** : L'évaluation des risques doit être prospective et cohérente avec la durée de l'activité, c'est-à-dire un minimum de 50 ans pour les bâtiments ;
- **Critère 3** : Les scénarios utilisés doivent être multiples et cohérents avec les travaux du GIEC, basés sur des modèles libres ou payants ;

Ainsi, l'étude d'exposition réalisée sur le patrimoine du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management s'est basé sur plusieurs modèles permettant la présence de données prospectives (i.e. les données utilisées reposent sur des **projections climatiques à long terme**, fondées sur des modélisations scientifiques des évolutions possibles du climat selon différents scénarios), par rapport à **3 scénarios du GIEC** :

- **Scénario RCP2.6** : scénario ambitieux, avec une politique climatique visant à diminuer les concentrations de CO₂ ;
- **Scénario RCP 4.5** : scénario intermédiaire, avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations de CO₂ ;
- **Scénario RCP 8.5** : scénario Business-as-Usual, sans politique climatique ;



Nota relatif à la TRACC :

Pour avancer de manière coordonnée sur le sujet de l'adaptation au changement climatique, la France s'est dotée, en mars 2025, d'une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC). Définie à partir du scénario tendanciel selon les scientifiques du GIEC, elle doit servir de référence à toutes les actions d'adaptation menées en France.

Jusqu'à présent les modèles disponibles pour la France hexagonale et mis à disposition par Météo France dans les portails DRIAS-Climat et DRIAS-Eau, fournissent des indicateurs et des paramètres climatiques en fonction de différents horizons temporels (2030, 2050, 2090) et scénarios climatiques du GIEC (RCP2.6, RCP4.5 et RCP8.5).

Le scénario RCP 8.5 du GIEC est le scénario présentant le plus fort alignement à la TRACC comme présenté ci-dessous :

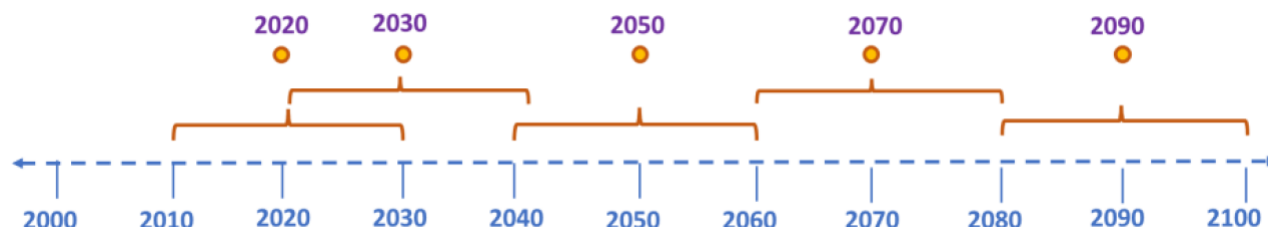
Scenario GIEC	Horizon	Monde GWL	France TRACC	France DRIAS 2020
RCP 8.5 proche	2021 - 2050	+1,5°C	+2°C	+2,1°C
RCP 8.5 moyen	2041 - 2070	+2°C	+2,7°C	+ 2,7°C
RCP 8.5 lointaine	2071 - 2100	+3°C	+4°C	+4,5°C

Référentiel Bat-ADAPT - Correspondances trajectoires TRACC – DRIAS 2020 Météo France

Afin d'étudier finement les résultats de l'étude d'exposition, il est nécessaire de fixer un scénario d'évolution du climat. Le gouvernement français ayant pour ambition de donner prochainement une valeur juridique et normative à la TRACC, il a été décidé de retenir le scénario du GIEC ayant le plus fort degré d'alignement à la celle-ci.

Ainsi l'étude d'exposition réalisée sur le portefeuille d'actifs du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management est basée sur le scénario RCP 8.5 du GIEC

Concernant les horizons temporels, des horizons « court », « moyen » et « long terme » sont inclus dans l'analyse. Ceux-ci correspondent respectivement aux périodes 2021-2040, 2041-2060 et 2081-2100 comme présenté dans le schéma ci-dessous :



Bat-ADAPT - Périodes de calcul des horizons temporels du modèle France de R4RE.

Afin d'étudier finement les résultats de l'étude d'exposition, il est nécessaire de fixer un horizon temporel d'analyse. Au regard de la nécessité de définir une trajectoire d'adaptation cohérente à l'échelle de la durée de vie des actifs immobiliers, il a été choisi de retenir un horizon qualifié de « moyen terme ».

Ainsi l'étude d'exposition réalisée sur le portefeuille d'actifs du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management est basé sur un horizon moyen terme, à 2050.

SOURCES DES DONNES

L'étude d'exposition a été menée sur la plateforme Bat-ADAPT. Les deux principales sources de données sur cette plateforme sont l'Atlas interactif du GIEC, la plateforme DRIAS Les futurs du climat et DRIAS Les futurs de l'eau.

INDICATEURS

Les indicateurs pris en considération pour l'évaluation de l'exposition au changement climatique pour chaque catégorie d'aléas sont les suivants (les **indicateurs en verts** sont les indicateurs qualifiés de **prospectifs** pour lesquels l'évolution dans le temps de l'intensité de l'aléa est prise en compte dans l'analyse) :

ALEAS	INDICATEURS
Vagues de chaleur	Nombre de jours avec une température supérieure à 35°C
	Nombre de jours de vagues de chaleur
	Nombre de nuits anormalement chaudes
	ICU : Degrés supplémentaires causés par l'îlot de chaleur urbain
	Pollution sonore : Niveau de bruit jour-soir-nuit
Précipitations et inondations	L'écart des précipitations quotidiennes extrêmes
	Le zonage communal des plans de prévention des risques
	Le nombre d'arrêtés CatNat par commune
	Les zones sujettes aux remontées de nappes

ALEAS	INDICATEURS
	Les zones sujettes aux inondations par débordement
	Les zones sujettes aux inondations par ruissellement
	Le taux d'imperméabilisation des sols
	Les niveaux d'aléa dans les plans de prévention des risques
Sécheresses et RGA	Ratio de temps passé en sécheresse des sols
	Niveau de risque de retrait et gonflement des argiles
	Communes couvertes par un PPRn Sécheresses
	Nombre d'arrêtés CatNat Sécheresses
Dynamiques littorales	Nombre d'arrêtés CatNat Dynamiques littorales
Tempêtes et vents violents	Nombre d'arrêtés CatNat Tempêtes et vents violents
Feux de forêts	Indice Feu Météo maximum
	Interface habitat-forêt
Mouvements de terrain	Nombre d'arrêtés CatNat Mouvements de terrain
Grands froids	Nombre de jours de vague de froid
	Nombre de jours de gel
	Nombre d'arrêtés CatNat pour l'aléa Grands froids

L'ensemble des informations obtenues via ces indicateurs permettent d'évaluer l'exposition climatique pour chaque catégorie d'aléas disposant d'indicateurs prospectifs, sur une échelle à 5 niveaux :

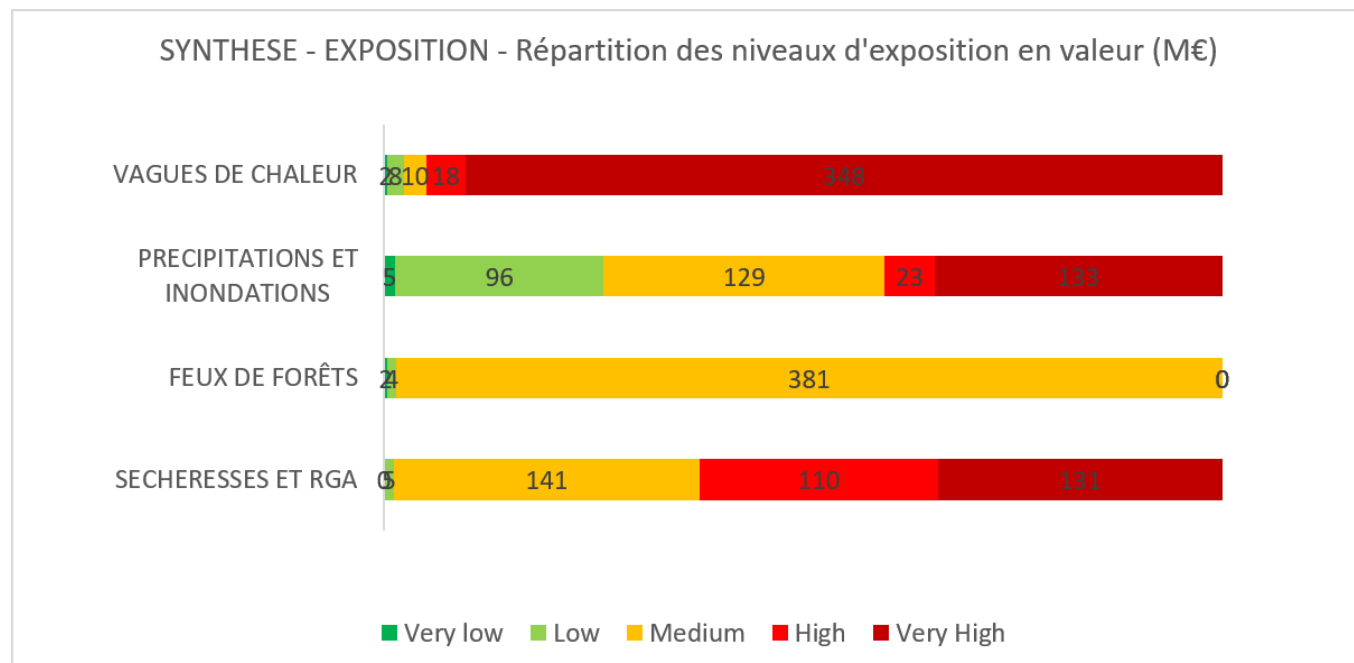
- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Forte
- Très forte

NOTA : Pour les catégories d'aléas ne disposant pas d'indicateurs prospectifs, l'évaluation des risques physiques devra être mises à jour lorsque les données seront disponibles. La mise à disposition d'une cartographie nationale d'exposition aux risques naturels intégrant les effets du changement climatique est une des mesures principales du PNACC3. L'horizon de publication de ces données est 2027 d'après le PNACC 3.

L'étude d'exposition aux risques physiques climatiques a été réalisée en 2025 sur la base des données de portefeuille au 31/12/2024, via la plateforme Bat-ADAPT (scénario RCP 8.5, horizon 2050). Les projections climatiques à horizon 2050 ne variant pas d'une année à l'autre, les scores de risque calculés conservent leur validité pour l'exercice 2025. Conformément à sa stratégie (§2.7), F&A Asset Management a procédé à la revue annuelle de ses choix méthodologiques et n'a pas identifié de raison justifiant une refonte de l'analyse sur ce cycle. La valeur de marché nette (NMV) de référence a été actualisée au 31/12/2025.

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE D'EXPOSITION

Pour les aléas disposant de données prospectives, les résultats de l'analyse d'exposition (Scénario RCP 8.5 à horizon 2050) sont les suivants :



Ainsi les 3 principaux aléas climatiques auxquels le patrimoine du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management est exposé sont les suivants :

- Sécheresses & RGA
- Chaleurs
- Précipitations & Inondations

Nota : le patrimoine géré par F&A Asset Management étant principalement composé d'actifs de type « commerces de pied d'immeuble », ceux-ci sont localisés dans des cœurs de ville particulièrement exposés au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Cela explique la forte proportion d'actifs avec une exposition « Très forte » à l'aléa Chaleurs.

• Screening de vulnérabilité

SOURCE DES DONNÉES

Les données utilisées pour le screening de vulnérabilité proviennent principalement des sources suivantes :

- Base de données interne de F&A Asset Management
- La plateforme GoRenove 2 qui offre aux acteurs professionnels du bâtiment un soutien dans l'exercice de leurs missions en lien avec la rénovation des bâtiments (état des lieux, potentiel de rénovation, données détaillées, statistiques globales, etc..).

CRITERES DE VULNERABILITE – ALEA CHALEURS

Pour l'aléa « Chaleurs », le screening de vulnérabilité a été réalisé à l'aide de l'outil Bat-ADAPT. Les critères utilisés pour analyser la vulnérabilité d'un actif à l'aléa chaleur sont les suivantes



Matrice de vulnérabilité - Aléa Chaleurs

TYPE DE DONNEES	Questions	Enveloppe	Raîchissement	Enjeux d'usage	Extérieurs
	Type de matériaux de revêtement de façade (Bat-adapt)	Façade			
	Type d'isolation des murs	Façade			
	Matériaux isolants des murs	Façade			
	Système de façade végétalisée (Bat-adapt)	Façade			
	Proportion de surface vitrée	Ouvertures			
	Présence de protections solaires extérieures	Ouvertures			
	Étanchéité à l'air	Ouvertures			
	Ouvertures vitrées	Ouvertures			
	Orientations des vitrages	Ouvertures			
	Type de toiture (Bat-adapt)	Toiture			
	Isolation de la toiture	Toiture			
	Nombre de strates végétales en toiture	Toiture			
	Famille de bâtiment		Profil	Utilisation	
	Réglementation thermique applicable pour le bâtiment		Profil		
	Capacité de free cooling		Profil		
	Type de système de refroidissement		Profil		
	Type de ventilation		Profil		
	Présence d'installations informatiques lourdes			Utilisation	
	Consommation d'énergie frigorifique			Utilisation	
	Occupants sensibles			Public	
	Etablissement recevant du public (ERP)			Public	
	Pratiques de confort en périodes chaudes			Pratiques de gestion de risque	
	Communication sur les risques climatiques aux occupants			Pratiques de gestion de risque	
	Présence de zones refuges			Pratiques de gestion de risque	
	En extérieur, surfaces minérales imperméables (m²)				Surface artificialisée
	Type de surface imperméable				Surface artificialisée
	En extérieur, surfaces minérales semi-perméables et mixtes (m²)				Surface artificialisée
	Surface sur dalle avec une unique strate végétale (m²)				Surface végétale
	Surface sur dalle avec deux strates végétales (m²)				Surface végétale
	Surface sur dalle avec trois strates végétales (m²)				Surface végétale
	Type de gestion des espaces verts sur dalle				Surface végétale
	Surface de pleine terre avec une unique strate végétale (m²)				Surface végétale
	Surface de pleine terre avec deux strates végétales (m²)				Surface végétale
	Surface de pleine terre avec trois strates végétales (m²)				Surface végétale
	Type de gestion des espaces verts en pleine terre				Surface végétale
	Espaces extérieurs aménagés				espaces extérieurs de fraîcheur
	Présence d'arbres sur les surfaces				espaces extérieurs de fraîcheur
	Présence des arbres proche des murs				espaces extérieurs de fraîcheur

La colonne « type de données » précise pour chaque critère, si celui-ci a fait l'objet d'une saisie et si la donnée a été complétée par défaut ou à l'aide de données spécifiques. Le code couleur est le suivant :

- Non complété
- Complété à l'aide d'une donnée par défaut
- Complété à l'aide d'une donnée spécifique à l'actif

CRITERES DE VULNERABILITE – ALEA PRECIPITATIONS ET INONDATIONS

Pour l'aléa « Précipitations et inondations », le screening de vulnérabilité a été réalisée à l'aide de l'outil Bat-ADAPT. Les critères utilisés pour analyser la vulnérabilité d'un actif à l'aléa « Précipitations et inondations » sont les suivants :



Matrice de vulnérabilité - Aléa Précipitations et inondations

TYPE DE DONNEES	Matrice de vulnérabilité - Aléa Précipitations et inondations			
	Questions	Bâti	Enjeux d'usage	Extérieurs
	Pente de la toiture (%)	Toiture		
	Présence de système de drainage des eaux pluviales	Toiture		
	Système de rétention des eaux pluviales	Toiture		
	Type de matériaux de la structure	Rez-de-chaussée		
	Type d'isolation des murs	Rez-de-chaussée		
	Présence de joints de murs	Rez-de-chaussée		
	Présence de vide sanitaire	Rez-de-chaussée		
	Présence de sous-sols	Sous-sols		
	Isolation du sous-sols	Sous-sols		
	Type de fondations	Sous-sols		
	Présence d'équipements sensibles en sous-sol	Sous-sols		
	En extérieur, surfaces minérales imperméables (m²)		Surface artificialisée	
	Type de surface imperméable		Surface artificialisée	
	En extérieur, surfaces minérales semi-perméables et mixtes (m²)		Surface végétal	
	Surface sur dalle avec une unique strate végétale (m²)		Surface végétal	
	Surface sur dalle avec deux strates végétales (m²)		Surface végétal	
	Surface sur dalle avec trois strates végétales (m²)		Surface végétal	
	Type de gestion des espaces verts sur dalle		Surface végétal	
	Surface de pleine terre avec une unique strate végétale (m²)		Surface végétal	
	Surface de pleine terre avec deux strates végétales (m²)		Surface végétal	
	Surface de pleine terre avec trois strates végétales (m²)		Surface végétal	
	Type de gestion des espaces verts en pleine terre		Surface végétal	
	Espaces extérieurs aménagés		espaces extérieurs inondables	
	Présence de mobilier extérieur		espaces extérieurs inondables	
	Fixation des aménagements et mobiliers d'extérieurs		espaces extérieurs inondables	
	Famille de bâtiment			Utilisation
	ERP (Etablissement du public)			Public
	Occupants sensibles			Public
	Toiture accessible			Pratiques de gestion des risques
	Protections contre les inondations			Pratiques de gestion des risques
	Présence de zones refuges			Pratiques de gestion des risques
	Communication sur les risques climatiques aux occupants			Pratiques de gestion des risques

La colonne « type de données » précise pour chaque critère, si celui-ci a fait l'objet d'une saisie et si la donnée a été complétée par défaut ou à l'aide de données spécifiques. Le code couleur est le suivant :

– Non complété

– Complété à l'aide d'une donnée par défaut

– Complété à l'aide d'une donnée spécifique à l'actif

CRITÈRES DE VULNÉRABILITÉ – ALÉA FEUX DE FORÊTS

Pour l'aléa « Feux de forêts », le screening de vulnérabilité a été réalisée à l'aide de l'outil Bat-ADAPT. Les critères utilisés pour analyser la vulnérabilité d'un actif à l'aléa « Feux de forêts » sont les suivants :



Matrice de vulnérabilité - Aléa Feux de forêts

TYPE DE DONNEES		Enveloppe	Enjeux d'usage	Espace extérieur
	Famille de matériaux de la façade	Façade		
	Système de façade végétalisée	Façade		
	Mitoyenneté	Estructure		
	Famille de bâtiment		Sensibilité	
	Etablissement recevant du public (ERP)		Sensibilité	
	Type de surface imperméable			Vegetation
	Présence d'arbres sur les surfaces imperméables, semi-perméables et mixtes			Vegetation
	En extérieur, surfaces minérales semi-perméables et mixtes (m²)			Vegetation
	Surface sur dalle avec une unique strate végétale (m²)			Dalle
	Surface sur dalle avec deux strates végétales (m²)			Dalle
	Surface sur dalle avec trois strates végétales (m²)			Dalle
	Type de gestion des espaces verts sur dalle			Dalle
	En extérieur, surface d'espaces verts en pleine terre (m²)			Pleine terre
	Forme de végétation présente sur les espaces verts en pleine terre			Pleine terre
	Type de gestion des espaces verts en pleine terre			Pleine terre
	Paillage des sols			Pratique
	Fauche tardive			Pratique
	Espaces en libre évolution			Pratique

La colonne « type de données » précise pour chaque critère, si celui-ci a fait l'objet d'une saisie et si la donnée a été complétée par défaut ou à l'aide de données spécifiques. Le code couleur est le suivant :

- Non complété
- Complété à l'aide d'une donnée par défaut
- Complété à l'aide d'une donnée spécifique à l'actif

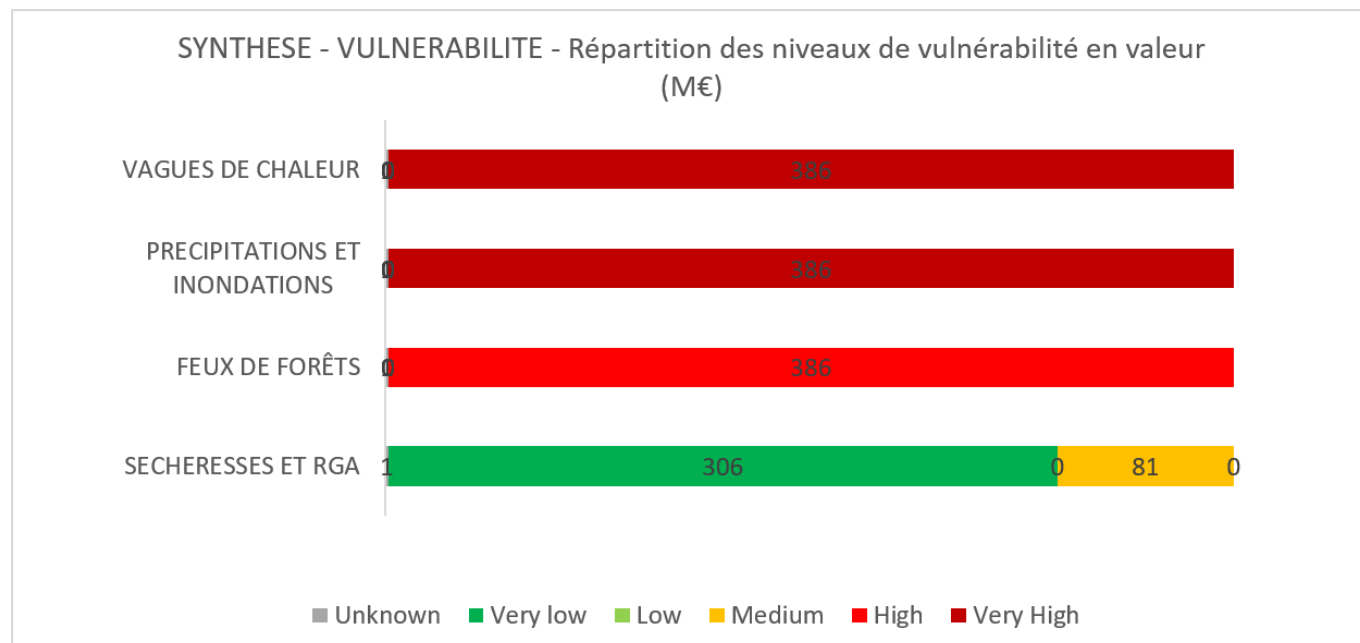
CRITERES DE VULNERABILITE – ALEA SECHERESSES ET RGA

Pour l'aléa « Sécheresses et RGA », le screening de vulnérabilité a été réalisée à l'aide d'une méthodologie propre à F&A Asset Management. Les critères utilisés pour analyser la vulnérabilité d'un actif à l'aléa « Sécheresses et RGA » sont les suivants :

- Type de fondations
- Type de matériaux de structure
- Présence d'arbre à proximité de la façade

RESULTATS DU SCREENING DE VULNERABILITE

Pour les aléas disposant de données prospectives, les résultats du screening de vulnérabilité sont les suivants :



NOTA 1: En raison de l'utilisation significative de données « par défaut » pour le screening de vulnérabilité, les résultats de ce screening sont très homogènes pour chaque aléa. Un travail de précision des données d'entrées sera nécessaire et est inclus dans le plan d'action afin d'affiner le résultat de cette étude.

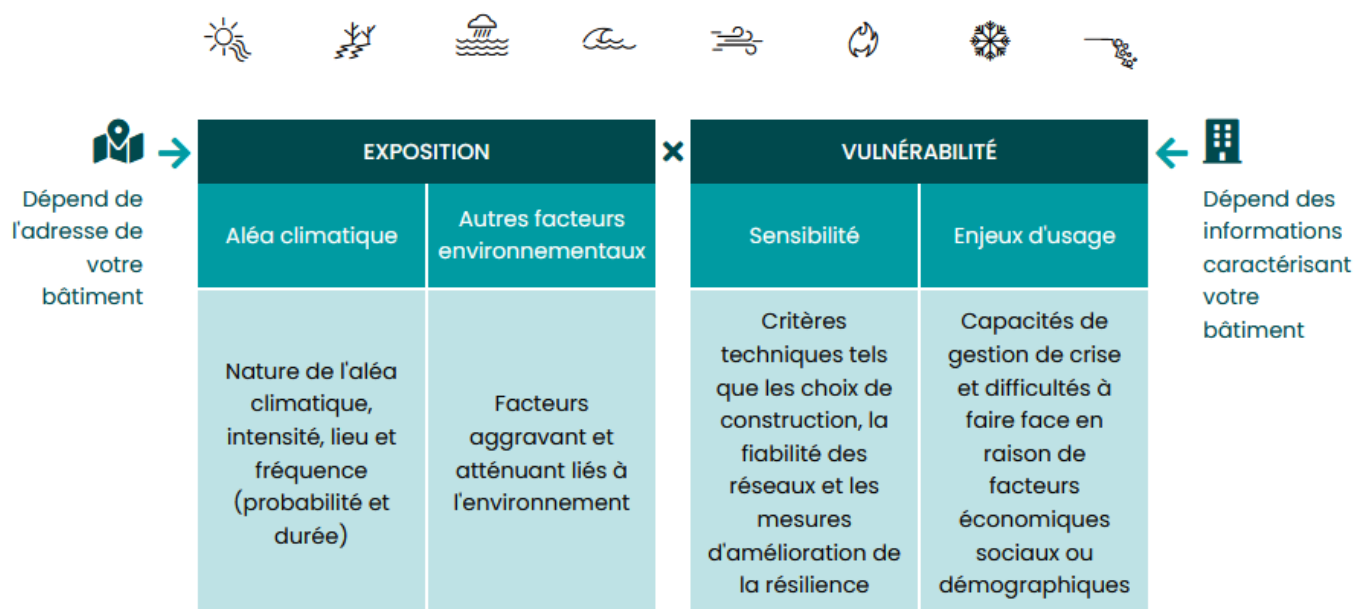
NOTA 2: **Concernant le critère de ratio de surface vitrée**, un seuil de 0,6 a été retenu dans notre modélisation. Bien que ce choix repose sur des pratiques usuelles, **nous émettons des réserves quant à la pertinence de cet indicateur** dans le contexte spécifique des commerces de pied d'immeuble. Ce seuil est donc **utilisé par défaut, en l'absence de référentiel plus adapté à ce jour**, dans une logique d'amélioration continue de nos données et méthodes.

• Analyse croisée

METHODOLOGIE

L'analyse croisée permet, pour chaque aléa, de mettre en perspective le niveau d'exposition et le niveau de vulnérabilité pour aboutir à un niveau de risque sur une échelle à 5 niveaux allant de très faible à très fort :

RISQUE FACE À CHAQUE ALÉA



Source : OID

La grille d'analyse croisée est la suivante :

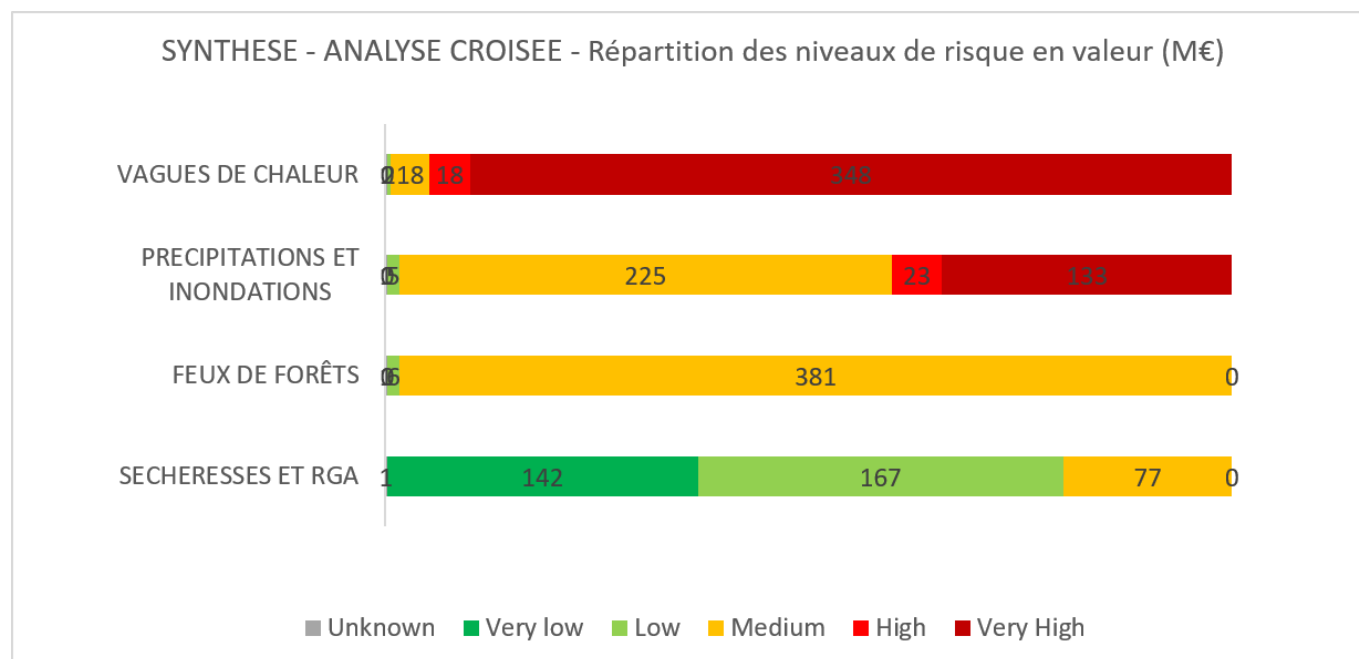
RISQUE = EXPOSITION * VULNERABILITE		VULNERABILITE				
		Très faible	Faible	Moyenne	Forte	Très forte
EXPOSITION	Très faible	Très faible	Très faible	Très faible	Faible	Faible
	Faible	Très faible	Très faible	Faible	Faible	Moyenne
	Moyenne	Très faible	Faible	Faible	Moyenne	Moyenne
	Forte	Faible	Faible	Moyenne	Moyenne	Forte
	Très forte	Faible	Moyenne	Moyenne	Forte	Très forte

Cette analyse croisée a été effectuée pour chaque actif pour les aléas pour lesquels les données d'exposition intégrant des indicateurs prospectifs sont disponibles.

A noter que **le résultat de l'analyse de l'exposition a été surpondéré dans la grille d'analyse croisée afin d'accorder plus de poids au résultat de l'analyse d'exposition**. En effet, en raison du nombre relativement significatif de critères de vulnérabilité saisis par défaut, le résultat du screening de vulnérabilité a été jugé moins significatif que le résultat de l'étude d'exposition.

RESULTATS DE L'ANALYSE CROISEE

Sur la base de la grille d'analyse croisée Exposition * Vulnérabilité présentée précédemment, la répartition des **niveaux de risque en valeur (M€)** est la suivante :



Ainsi les risques physiques pesant le plus sur le patrimoine du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management sont les suivants :

- Vagues de chaleur
- Précipitations et Inondations

4. Hiérarchisation et priorisation des risques physiques

• Critères de hiérarchisation et priorisation des risques

Les critères de hiérarchisation et priorisation des risques retenus sont les suivants :

- **Résultat de l'analyse croisée Exposition * Vulnérabilité**
- **Dommages matériels potentiels générés par l'aléa** : afin de tenir compte de l'impact financier potentiel de chaque aléa climatique sur le portefeuille géré par F&A Asset Management

Capacité d'adaptation vis-à-vis de l'aléa : afin d'intégrer la capacité réelle à réduire le niveau de risque associé à chaque aléa

Ainsi, une pondération des risques est introduite pour tenir compte à la fois de la capacité d'adaptation vis-à-vis de l'aléa ainsi que des dommages matériels potentiels générés par l'aléa. Cette pondération est basée sur l'analyse croisée suivante :

PONDERATION DES RISQUES		Capacité d'adaptation		
		+	++	+++
Dommages matériels potentiels	€	1	1	2
	€€	1	2	3
	€€€	1	3	3

NOTA :

- € signifie des dommages matériels potentiels limités / €€€ signifie des dommages matériels importants
- + signifie une capacité d'adaptation limitée / +++ signifie une capacité d'adaptation importante
- La capacité d'adaptation est volontairement surpondérée dans la grille de pondération, car l'objectif est d'identifier en priorité les actifs exposés à des risques pour lesquels des actions d'adaptation sont envisageables. En d'autres termes, il ne s'agit pas seulement de repérer les aléas les plus dommageables, mais surtout ceux sur lesquels F&A Asset Management peut agir. Par conséquent, si un aléa présente un fort potentiel de dommages matériels (niveau « €€€ ») mais que F&A Asset Management dispose d'une faible capacité à s'y adapter (niveau « + »), la pondération du risque reste faible (score = 1). Cela évite de focaliser les efforts sur des situations où aucune action corrective n'est réaliste.

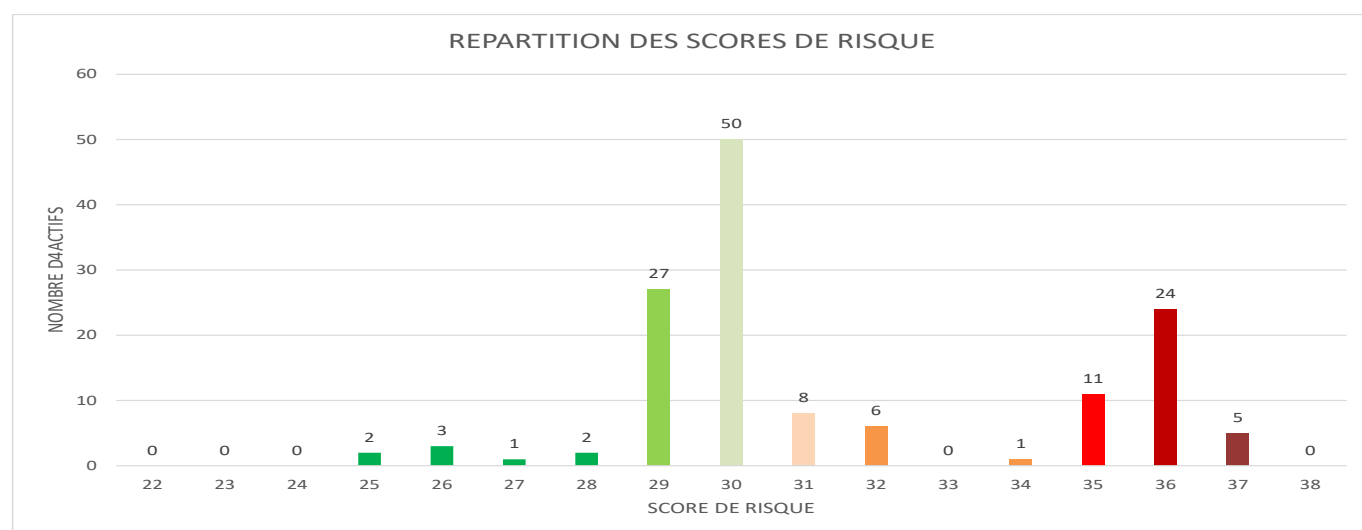
Le tableau ci-après détaille la méthodologie d'intégration des critères de priorisation des risques « dommage matériels » et « capacité d'adaptation » :

ALEAS	DOMMAGES MATERIELS	CAPACITE D'ADAPTATION	PONDERATION DU RISQUE
Vagues de chaleur	€	+++	2
Précipitations et inondations	€€€	++	3
Sécheresses et RGA	€€€	+	1
Feux de forêts	€€€	++	3

Pour donner un exemple, le tableau ci-dessous illustre le calcul du score de risque à l'échelle d'un actif :

ALEAS	EXPOSITION	VULNERABILITE	ANALYSE CROISEE EXPOSITION VULNERABILITE : *	PONDERATION DU RISQUE	SCORE DE RISQUE PONDERE
Vagues de chaleur	Très forte	Moyenne	3	2	6
Précipitations et inondations	Fort	Très forte	4	3	12
Sécheresses et RGA	Forte	Moyenne	3	1	3
Feux de forêts	Faible	Moyenne	2	3	6
TOTAL					27

A l'échelle de l'ensemble du patrimoine, la répartition des scores de risques en nombre d'actifs est la suivante :

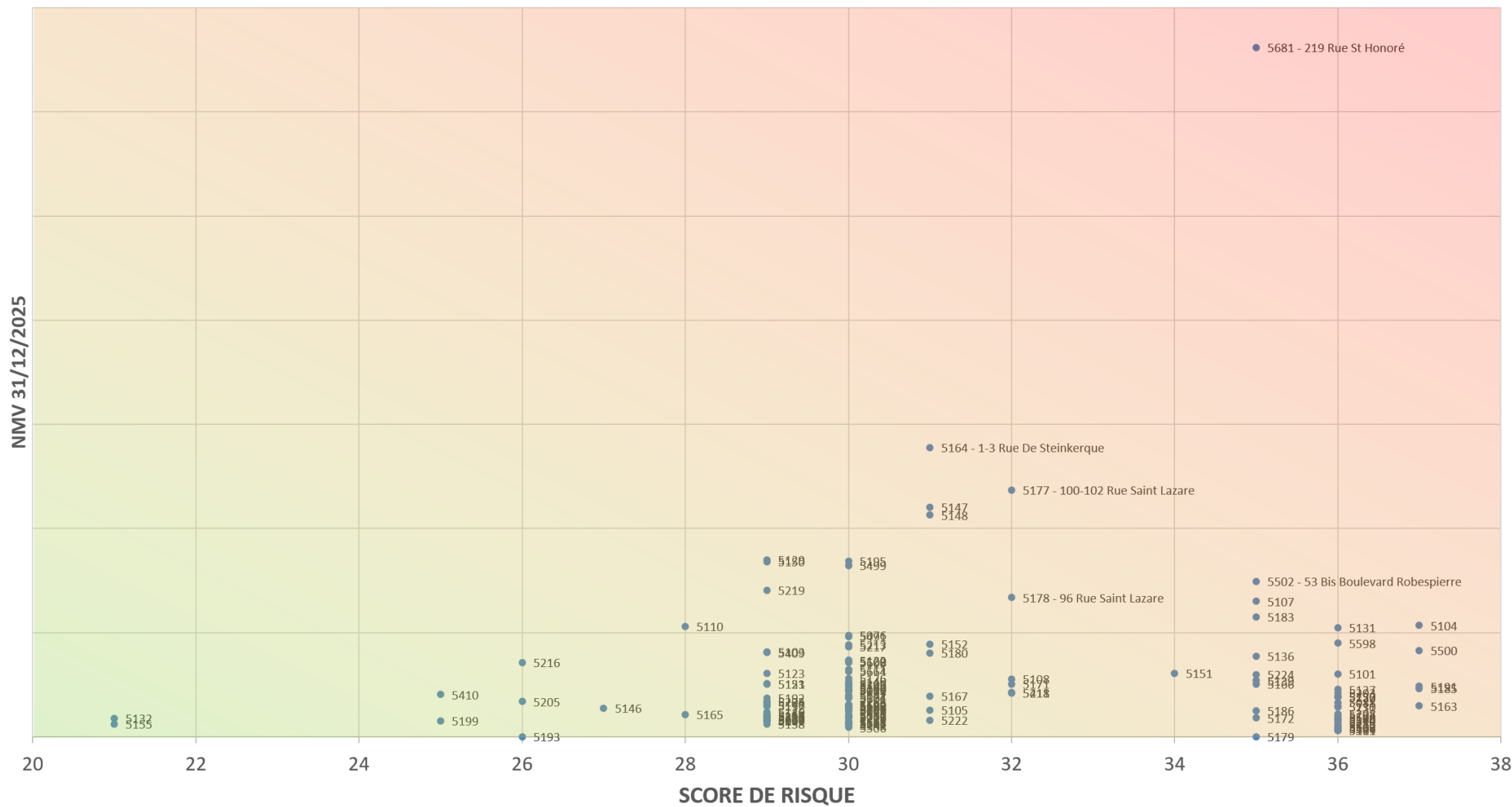


Le score de risque moyen¹ à l'échelle du portefeuille est de **31,7**. Les actifs considérés comme les plus à risque sont ceux avec un score supérieur ou égal à 32.

Enfin, afin d'évaluer les actifs faisant l'objet de risques physiques importants, au regard de leur valeur et de leur poids dans le patrimoine du fonds High Street Retail géré par F&A Asset Management, une représentation type nuage de point « score de risque / Valeur actif » a été établie (page suivante). La représentation permet d'identifier les actifs présentant les niveaux de risque les plus élevés (à droite du graphique) et pesant le plus lourd dans le patrimoine géré par F&A Asset Management (en haut du graphique) :

¹ En valeur

SCORE DE RISQUE / NMV au 31/12/2025



5. Etablissement d'un plan d'actions et indicateurs de suivi

PLAN D' ACTIONS

Dans le cadre de sa stratégie de résilience, les objectifs de F&A Asset Management sont les suivants :

- Améliorer la connaissance de son patrimoine sous l'angle de la résilience
- Définir un plan d'actions visant à réduire les risques physiques auxquels le patrimoine est soumis
- Être en mesure de piloter et suivre la réalisation de ce plan d'actions

Au regard de ces trois objectifs, le plan d'action suivant a été défini :

OBJECTIF	TRADUCTION OPERATIONELLE	INDICATEURS DE SUIVI
Disposer d'une étude d'exposition pour chacun des actifs du patrimoine	• Réaliser une étude d'exposition pour toute acquisition au stade de la Due Diligence	% du parc (en nombre d'actifs) couvert par une étude d'exposition
Disposer d'un screening de la vulnérabilité pour chacun des actifs du patrimoine	• Améliorer la complétude de la collecte des caractéristiques intrinsèques des actifs pour établir le screening de vulnérabilité sur tous les actifs en gestion • Réaliser un screening de vulnérabilité pour toute acquisition au stade de la Due Diligence	% du parc (en nombre d'actifs) couvert par un screening de vulnérabilité % moyen de critères remplis dans l'analyse de vulnérabilité des actifs évalués
Evaluer le score de risque pour chacun des actifs	• Réaliser un calcul de score de risque : ○ Pour toute acquisition ○ Pour les actifs en gestion pour lesquels la collecte des caractéristiques intrinsèques s'est améliorée dans l'année	% du parc (en nombre d'actifs) disposant d'un score de risque
Sensibiliser les locataires aux enjeux de l'adaptation des bâtiments face aux risques climatiques	• Un guide des écogestes comprenant des recommandations en matière de gestion et d'exploitation plus durable des locaux commerciaux et susceptible de contribuer à améliorer leur résilience sera mis à disposition des locataires	% des locataires ayant reçu le guide des écogestes (v2025)
Pour les actifs les plus à risques (score de risque : ≥ 32 et NMV ≥ 5 M€) approfondir l'analyse de vulnérabilité et au besoin établir un plan d'adaptation spécifique	• Pour les actifs avec un score de risque ≥ 32 et NMV ≥ 5 M€, améliorer la précision des données d'entrée pour le screening de vulnérabilité • Dans le cadre d'éventuels travaux de rénovation des actifs, intégrer autant que possible l'aspect résilience du bâtiment afin de prévoir des actions communes entre les enjeux énergétiques et de résilience.	% d'actifs rénovés pour lesquels des actions d'adaptation ont été mises en œuvre dans le cadre de travaux de rénovation

Les budgets alloués à ces mesures sont répartis sur plusieurs années, en cohérence avec les priorités déterminées.

6. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG

Les principaux risques ESG ayant un impact financier direct pour la société de gestion sont les risques physiques identifiés ci-avant, à savoir :

- Vagues de chaleur
- Précipitations & Inondations
- Sécheresses & RGA

Les coûts de l'adaptation sont établis via la réalisation d'audit d'adaptation pour les actifs les plus à risques (score de risque ≥ 32 , NMV ≥ 5 M€ et données d'entrée du screening de vulnérabilité fiabilisées), permettant d'obtenir une estimation fiable et chiffrée des investissements nécessaires à l'adaptation.

L'impact sur la valorisation du portefeuille sera quantifié sur la base de ce plan d'actions, une fois établi. Sans attendre l'élaboration de ces plans d'action, il est possible d'évaluer quantitativement certains coûts :

- **Vagues de chaleur & Surcoût des rénovations** : D'après une étude d'I4CE de juin 2024 « Pour le parc existant, il s'agit d'intégrer l'adaptation dans la politique de rénovation énergétique qui prévoit de rénover la grande majorité du parc à horizon 2050 (SNBC). Cet effort pour l'adaptation représente un surcoût estimé [...] 10 % pour la rénovation par rapport à des opérations sans adaptation. »

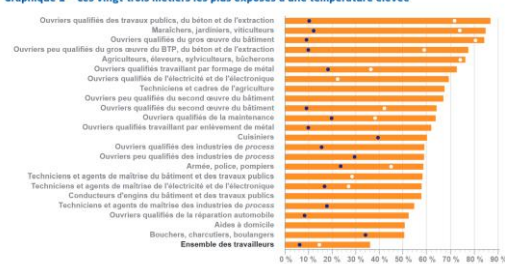
EXEMPLES DE COÛT DE SOLUTIONS D'ADAPTATION POUR UN BÂTIMENT TERTIAIRE

Rafraîchissement adiabatique	Brise soleil	Brasseur d'air	Bardage ventilé	Puits climatique
10 €/m ²	14 €/m ²	13 €/m ²	58 €/m ²	40 €/m ²

Source : Groupe de travail préparatoire à la RE2020

- **Vagues de chaleur & Impact sur les coûts énergétiques** : l'inaction face aux vagues de chaleur aura un impact très direct sur l'augmentation des charges énergétiques liées au poste climatisation. « Coda Stratégies (2021) estime que les consommations électriques seraient 4 fois supérieures en 2050 dans un scénario misant sur les technologies (S4 ADEME) par rapport à un scénario misant sur la sobriété (SI ADEME) : la moitié de cette augmentation provient d'une durée d'utilisation plus longue et d'une température de consigne plus faible ».
- **Vagues de chaleur & Impact sur la productivité** : « En France, 36 % des travailleurs ont déclaré en 2019 que leur travail ou leur lieu de travail présente un inconvénient en raison d'une température élevée, principalement dans les professions agricoles et du bâtiment. L'augmentation de la température peut également impacter le quotidien dans un cadre professionnel. Une étude récente montre qu'au niveau européen, les vagues de chaleur ont entraîné, par leur impact sur la productivité du travail, une baisse moyenne du PIB de l'ordre de 0,2 % sur la période 1981-2010. Les vagues de chaleur des années 2003, 2010, 2015 et 2018 ont été 1,5 à 2,5 fois plus coûteuses que la moyenne précédente, chaque crise ayant représenté entre 0,3 % et 0,5 % du PIB européen. » A noter cependant que les emplois de bureaux figurent parmi la liste des métiers les moins exposés selon une étude de France Stratégie parue en juin 2023 :

Graphique 1 – Les vingt-trois métiers les plus exposés à une température élevée



Champ : France (hors Mayotte), personnes en emploi.
Lecture : en 2019, 84 % des maraîchers, jardiniers et viticulteurs déclarent que leur travail (ou lieu de travail) présente un inconvénient lié à une température élevée. Dans l'enquête Sumer de 2017, les salariés de ces métiers sont 73 % à déclarer « travailler en extérieur » et 12 % à déclarer « travailler au chaud, plus de 24 °C imposé par le processus de production ».
Sources : France Stratégie à partir de l'enquête Conditions de travail 2019 (Dares) ; enquête Sumer 2017 (Dares)

Graphique 2 – Les vingt-trois métiers les moins exposés à une température élevée



Champ : France (hors Mayotte), personnes en emploi.
Lecture : en 2019, 5 % des assistants maternels déclarent que leur travail (ou lieu de travail) présente un inconvénient lié à une température élevée.
Source : France Stratégie, à partir de l'enquête Conditions de travail 2019 (Dares)

- **Inondations & Dommages matériels** : la Caisse Centrale de Réassurance française (CCR) estime dans un rapport de 2023 à 1,2 milliards d'euros par an en moyenne la sinistralité liée aux inondations à horizon 2050 (à +2,7°C selon la TRACC) contre 979 millions d'euros par an en moyenne actuellement.
- **RGA & Dommages matériels** : la Caisse Centrale de Réassurance française (CCR) estime dans un rapport de 2023 à 2,1 milliards d'euros par an en moyenne la sinistralité liée au RGA à horizon 2050 (à +2,7° C selon la TRACC) contre 726 millions d'euros par an en moyenne actuellement.

Sources

- Santé publique France. 2021. « Évaluation monétaire des effets sanitaires des canicules en France métropolitaine entre 2015 et 2020 »
- France Stratégie. 2023. « Le travail à l'épreuve du changement climatique »
- I4CE. 2024. « Vagues de chaleur : ce que l'on peut dire des coûts de l'adaptation des bâtiments »
- Coda Stratégies. 2020. « La climatisation de confort dans les bâtiments résidentiels et tertiaires »
- CCR. 2023. « Conséquences du changement climatique sur le coût des catastrophes naturelles en France à horizon 2050 »

7. Fréquence de revue de la stratégie de résilience et de plan d'actions

F&A Asset Management révisera, si nécessaire, à minima annuellement ses choix méthodologiques à l'occasion de l'établissement du reporting extra-financier. Sont notamment passés en revue les éléments suivants :

- Méthodologie d'analyse de l'exposition ;
- Méthodologie d'analyse de la vulnérabilité ;
- Processus de priorisation et hiérarchisation des risques et des actifs ;
- Plan d'actions.

L'évaluation des risques physiques liés au changement climatique est intégrée à l'analyse ESG des actifs et est revue lors d'évolutions méthodologiques.

8. Risques physiques : informations spécifiques à nos PARTIES PRENANTES

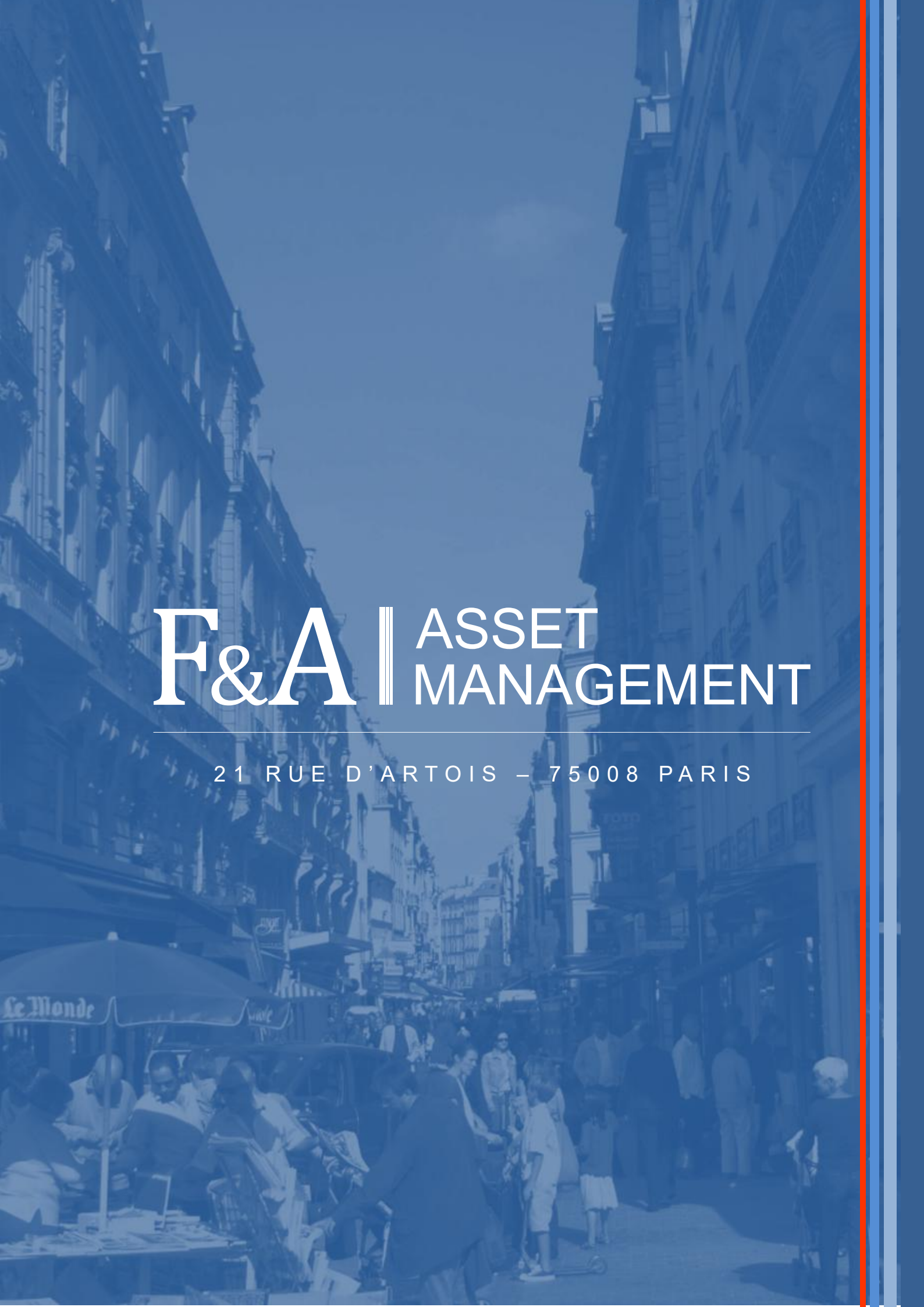
Dans le cadre de l'évaluation des risques physiques liés au changement climatique, F&A Asset Management intègre des informations relatives à ses locataires afin d'évaluer de manière plus fine l'exposition, la vulnérabilité et la capacité d'adaptation de ses actifs immobiliers sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Dans le cadre d'une prise à bail, F&A Asset Management transmet l'Etat des Risques et Pollutions qui fournit des informations concernant les éventuels risques naturels ou technologiques qui pèsent sur l'actif, ainsi qu'un guide des écogestes comprenant des recommandations en matière de gestion et d'exploitation plus durable des locaux commerciaux.

C. ANNEXE – CRITERES DE VULNERABILITE LES PLUS IMPACTANTS

Listes des principaux critères de vulnérabilité : les critères les plus impactant sont identifiés en **vert foncé**

Année de construction
Famille de bâtiment
Nombres de niveaux hors sous-sol
Mitoyenneté
Réglementation thermique applicable pour le bâtiment (construction ou dernière rénovation lourde)
Année de dernière rénovation lourde
Type de système de refroidissement
Présence de sous-sol
Etablissement recevant du public (ERP)
Occupants sensibles
Présence d'installations informatiques lourdes
Type de façade (Bat-ADAPT)
Type de matériaux de revêtement de façade
Type de matériaux de la structure
Présence de protections solaires extérieures
Ouvertures vitrées
Orientation des vitrages
Proportion de surface vitrée
Type de toiture (Bat-ADAPT)
Toiture accessible
Système de rétention des eaux pluviales
Type d'isolation des murs
Isolation de la toiture
Type de ventilation
Type de fondations
Présence de réservoirs de carburants ou autres matériaux combustibles
Présence d'équipements sensibles en sous-sol
Protections contre les inondations
Présence de zones refuges
Communication sur les risques climatiques aux occupants
Type de surface minérale imperméable
Présence d'arbres sur les surfaces imperméables, semi-perméables et mixtes
Présence d'arbres proche des murs
Présence d'un périmètre débroussaillé autour du bâtiment
Dispositif de récupération des eaux de pluie



F&A || ASSET MANAGEMENT

21 RUE D'ARTOIS – 75008 PARIS