



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

CODE DE TRANSPARENCE  
DE L'OPCI EDMOND DE  
ROTHSCHILD IMMO  
PREMIUM

MISE À JOUR AVRIL 2025



# SOMMAIRE

- [1.Fonds concerné par ce Code de transparence](#) ..... 3
- [2. Données générales sur la société de gestion](#) ..... 4
- [3. Données générales sur le fonds Edmond de Rothschild Immo Premium](#)..... 9
- [4. Processus de gestion](#)..... 13
- [5. Contrôles ESG](#)..... 16
- [6. Mesures d’impact et reporting ESG](#)..... 16
- [Définitions](#) ..... 19

# INTRODUCTION

Ce code de transparence est mis en place dans le cadre de la labellisation de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium.

Code ISIN : FR0013248622  
LEI : 969500Y2B1OQUW7HI948

Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante.

## 1. FONDS CONCERNÉ PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence concerne l'OPCI grand public EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Label	Liens vers les documents relatifs au fonds
<input checked="" type="checkbox"/> Best in class <input checked="" type="checkbox"/> Best in progress	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Logistique <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Education <input type="checkbox"/> Autre	<input checked="" type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autres	<input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">DIC</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Prospectus</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Rapport de gestion</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Reporting financier et extra financier</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Support commercial</a> <input type="checkbox"/> Autres

L'ensemble des documents relatifs au fonds sont accessibles à l'adresse : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com)

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

L'OPCI a une politique d'exclusion dans l'analyse des actifs de la poche immobilière afin d'écartier certains actifs qui ne rempliraient pas des critères majeurs déterminés par la Société

de Gestion (« SGP »). La note est de 15 et se base sur quelques critères essentiels pour la Société de Gestion<sup>1</sup>.

## 2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 2.1 NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

Ce code s'applique à la société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France)<sup>2</sup> immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 481 118 123, agréée par l'autorité des marchés financiers sous le numéro GP 10000005 le 1<sup>er</sup> février 2010 (ci-après « EDR REIM (France) »).

### 2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Edmond de Rothschild REIM (France) appartient au Groupe Edmond de Rothschild qui a entamé cette démarche de développement durable depuis de longues années et a basé sa stratégie de développement durable sur 5 piliers fondamentaux :

- Ethique & Compliance
- Ses collaborateurs
- Investissement Durable
- Environnement
- Société & Communauté

Elle s'inscrit également dans une volonté de la plateforme immobilière du Groupe d'agir en faveur de l'environnement de manière active et sur du long terme.

Le cadre de développement durable aborde les questions environnementales, sociales et de gouvernance afin de:

- Accroître la valeur et minimiser les risques en matière de développement durable pour nos investisseurs
- Développer les connaissances de nos employés et partenaires en matière de développement durable afin qu'ils puissent être des défenseurs de l'environnement, et,
- Favoriser une culture qui considère la durabilité comme une véritable valeur fondamentale.

La démarche d'EDR REIM (France) s'inscrit dans cette dynamique de Groupe. En décidant de labelliser l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM selon le référentiel ISR, l'objectif

---

<sup>11</sup> Se reporter à la partie 3.5 pour plus d'informations.

<sup>2</sup> <https://www.reim-edr.com/fr/>

d'EDR REIM (France) est de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée.

Les documents et renseignements relatifs à l'investissement responsable sont accessibles sur le site : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com)

### 2.3 COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISE SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Tous les renseignements relatifs à la démarche d'investisseur responsable du fonds sont accessibles dans les documents suivants.

- Lien internet vers la politique d'investissement responsable : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com)
- Lien internet vers la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com)
- Lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com)

### 2.4 COMMENT EST APPREHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Les engagements d'Edmond de Rothschild REIM (France) s'articulent autour des 3 piliers ESG. Le domaine de la Gouvernance intègre une analyse des risques d'exposition au changement climatique. Cette analyse permet d'appréhender les risques et opportunités et d'identifier les actions à mettre en place.

### 2.5 QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

L'ensemble des équipes d'EDR REIM (France) est impliqué dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion, chacune en fonction de son domaine d'intervention :

- **Direction** : donne l'impulsion et coordonne l'action d'EDR REIM (France) dans le cadre de la politique ESG du Groupe.
- **Acquisition** : mène la première analyse ESG lors de l'étude d'un bien immobilier
- **Asset Management** : étudie le bien immobilier au regard des critères ESG lors de la Due Diligence et prend en considération ces critères pour l'établissement du Business Plan et la valorisation du bien.

- **Property Management :**
  - La **Gestion Locative** s'efforce de solliciter les syndics sur les immeubles en copropriété sur les sujets ESG.
  - La **Gestion Technique** intervient au moment des due diligence puis au cours de la vie de l'immeuble pour mettre en œuvre les programmes de travaux relatifs à l'évolution des biens au regard des critères ESG définis et du Business Plan déterminé.
- **Fund Management :** le Fund Manager en charge de l'OPCI Grand Public analyse l'investissement dans les foncières cotées au regard des critères ESG définis. Il intègre également les critères ESG dans l'ensemble des documents réglementaires et commerciaux de l'OPCI.
- **Juridique :** le Service intègre les éléments ESG dans les contrats avec les parties prenantes (baux, contrats de prestations de services...)
- **Compliance :** la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (DCCI) contrôle la mise en œuvre des critères ESG au travers du Plan de Contrôle.

## 2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISES PAR LA SOCIETE DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

La réussite de cette stratégie passe par son appropriation par toutes les parties prenantes.

Cela commence par l'implication forte des équipes de gestion d'EDR REIM (France) et les ressources internes mobilisées pour la réussite du projet sont importantes :

- **Le Président d'EdR REIM (France)**, qui assure le suivi des engagements ISR du Fonds
- **La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne**, qui contrôle la bonne application du référentiel dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel et qui édite un rapport de contrôle ESG
- **Le Fund Manager**, garant de la performance du fonds
- **La Direction de l'Acquisition** qui évalue l'immeuble avant même son entrée dans le patrimoine
- **L'Asset Manager** qui agit sur la valorisation à moyen et long terme de l'immeuble
- **La Gestion Technique** qui transforme l'immeuble
- **La Gestion Locative** qui est au contact quotidien avec les locataires.

Les fournisseurs sont également associés à cette démarche et s'engagent à y participer en prenant en compte dans leurs actions et recommandations cette politique : Les *Facility Managers* impliqués au niveau de la gestion des actifs ; les principaux prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, ...) qui interviennent au niveau des actifs du fonds et qui disposent d'un lien contractuel direct avec la SGP et/ou le fonds concerné.

Les locataires sont associés à la stratégie dès la signature du bail mais également comme évaluateur puisque ce sont les premiers à pouvoir ressentir les efforts consentis. En cela, ils sont des alliés de poids dans la réussite de nos objectifs.

Enfin, les investisseurs peuvent suivre l'évolution de nos efforts et résultats par un reporting ISR construit sur les objectifs du fonds, et qui vient compléter le reporting financier existant.

Cette ambition est fédératrice et mobilisatrice pour les équipes de gestion, les critères concrets choisis permettront une adhésion rapide de l'ensemble de la chaîne, gage d'efficacité sur le court comme sur le long terme.

En outre, la société de gestion s'est attachée les services d'une société de conseil spécialisée sur l'investissement socialement responsable en immobilier avec laquelle un contrat de 3 ans a été signé pour mettre en place la démarche de labellisation, procéder à l'évaluation des actifs, assurer un suivi annuel de la démarche.

## 2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

La Banque Edmond de Rothschild, actionnaire unique de la société Edmond de Rothschild REIM (France) est partie prenante à de nombreuses initiatives liées au développement durable :

- Signataire des Principes pour l'Investissement Responsable soutenus par les Nations unies (PRI)
- Signataire du PRI Montréal Carbon Pledge
- Signataire du Pacte Global des Nations unies et Administrateur du réseau suisse
- Membre de l'Initiative Finance du programme des Nations unies pour l'Environnement (UNEP FI)
- Membre de Swiss Sustainable Finance et de Sustainable Finance Geneva
- Membre et Administrateur du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR)
- Soutien au Prix de la recherche académique européenne FIR-PRI
- Membre de la commission ISR de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG)
- Membre affilié de l'European Sustainable Investment Forum (Eurosif)
- « Partenaire Industriel » du Forum économique mondial (World Economic Forum)
- Membre du World International Capital Initiative (WICI) initié par l'OCDE, dont le Directeur IR de Edmond de Rothschild Asset Management (France) est Chairman Europe depuis 2015
- Membre du bureau de l'Observatoire de l'Immatériel
- Membre de la commission Reporting et Audit du Réseau International de la Gouvernance d'entreprise (ICGN)
- Coprésident de la Commission ESG de la Fédération Européenne des Associations d'Analystes Financiers (EFFAS)

- Soutien à la Chaire Finance Durable et Investissement Responsable de l'École polytechnique et de la Toulouse School of Economics.

La société de gestion a pris les engagements suivants :

DOMAINES	THEMATIQUES
<b>Environnement</b>	Réduire les consommations énergétiques Diminuer l'empreinte Carbone Préserver la Biodiversité Réduire les consommations d'eau
<b>Social</b>	Améliorer les mobilités douces Améliorer les Services aux occupants Agir pour la santé et le confort des occupants Viser un impact social sur ses actifs
<b>Gouvernance</b>	Gestion de la chaîne d'approvisionnement Relations locataires, usagers et riverains Politique Achats Gestion des risques

## 2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES FONDS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE DE GESTION GERES SELON UNE DEMARCHE ISR ?

La valeur totale des actifs de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium au 31 décembre 2024 est de 103 630 000 euros.

## 2.9 QUEL EST LE POURCENTAGE DES ENCOURS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE DE GESTION GERES SELON UNE DEMARCHE ISR RAPPORTE AUX ENCOURS IMMOBILIERS TOTAUX SOUS GESTION ?

Le pourcentage des encours immobiliers de la Société de gestion gérés selon une démarche ISR est de 2.1%.

## 2.10 QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GERES PAR LA SOCIETE DE GESTION ?

L'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, seul fonds ouvert au public géré par la société de gestion a été labélisé ISR le 26/05/2021.

## 3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

### 3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHE(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU SEIN DU / DES FONDS ?

L'objectif d'EDR REIM (France) est de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Pour se faire, elle agit en interne, ainsi qu'avec les parties prenantes externes : locataires et usagers, prestataires.

L'objectif général d'EDR REIM (France) est de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. L'objectif financier d'EDR REIM (France) est d'accroître la valeur de ses actifs et minimiser les risques en matière de développement durable pour nos investisseurs.

Les **objectifs généraux** sont déclinés sur les 3 domaines - Environnement, Social et Gouvernance - pour lesquels la pondération relative retenue est la suivante :

- Environnement : 50 %
- Social : 25 %
- Gouvernance : 25 %

Cette pondération reflète la stratégie ISR du fonds sur les 3 domaines.

#### ENVIRONNEMENT

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium vise un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone.

Edmond de Rothschild REIM (France) se donne les objectifs suivants pour les actifs immobiliers de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium :

- Réduire les consommations énergétiques des actifs
- Réduire les émissions de CO2 des actifs
- Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs
- Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites immobiliers sur lesquels cela est possible

## SOCIAL

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium vise un impact social à la mesure de la typologie des actifs gérés par la société de gestion et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants.

Edmond de Rothschild REIM (France) se donne les objectifs suivants :

- Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces
- Favoriser l'accès à des services variés et de qualité aux occupants

## GOUVERNANCE

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium met en œuvre une gouvernance centrée à la fois sur la maîtrise des risques et la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.

Edmond de Rothschild REIM (France) se donne les objectifs suivants :

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

### 3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISES POUR L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU/DES FONDS ?

Edmond de Rothschild REIM (France) s'appuie sur ses équipes internes (Technique / Asset Management) pour piloter l'évaluation des performances ESG des actifs et peut faire appel à des prestataires pour l'aider dans l'audit et l'analyse ESG d'un bien immobilier.

Par ailleurs, afin de l'aider dans sa démarche environnementale et pour que celle-ci soit basée sur des référentiels objectifs, elle utilise les sources de données externes suivantes :

- Benchmark et études thématiques de l'Observatoire de l'Immobilier Durable
- Bases de données ADEME
- Référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BBCA, ...)
- Référentiels internes
- Autres référentiels de place

### 3.3 QUELS CRITERES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

Les critères ont été déterminés par le biais d'ateliers de travail collaboratifs auxquels ont participé différentes équipes de la société de gestion sur la base de pratiques internes (politique RSE, ...), de pratiques de place (OID, ...), de réglementations ou de benchmarks.

Afin de répondre aux enjeux spécifiques de chacune des typologies des actifs incluses dans l'univers d'investissement de l'OPCI, Edmond de Rothschild REIM a défini 3 grilles d'analyse :

- Une grille « bureaux »
- Une grille « commerces »

Les grilles de notation ESG obtenues sont utilisées pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu par l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium. L'ensemble des grilles est constitué sur les trois domaines suivants : Environnement, Social et Gouvernance.

Une note seuil a été définie pour chaque grille. Si un actif n'atteint pas cette note, Edmond de Rothschild REIM (France) s'engage à l'améliorer, soit pour atteindre la note seuil soit pour la faire progresser de +20 points dans les 3 ans. Les actifs sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes « environnement, social, gouvernance ».

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2023 et applicable aux fonds immobiliers.

Des références sectorielles sont données pour chacun des critères et apparaissent dans les grilles.

Les critères pris en compte pour l'évaluation ESG sont les suivants :

#### **Grille d'Analyse « bureaux »**

La grille générale est constituée de 33 critères. La note seuil attribuée est de 60 sur les 100 points possibles.

La pondération de chacun des thèmes est la suivante :

- Environnement : 50 % - 17 critères d'évaluation
- Social : 25 % - 8 critères d'évaluation
- Gouvernance : 25 % - 8 critères d'évaluation

#### **Grille d'Analyse « commerces »**

La grille « commerces » est constituée de 35 critères. La note seuil attribuée est de 60 sur les 100 points possibles.

La pondération de chacun des thèmes est la suivante :

- Environnement : 50 % - 19 critères d'évaluation

- Social : 25 % - 8 critères d'évaluation
- Gouvernance : 25 % - 8 critères d'évaluation

### 3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITERES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

L'exposition aux risques liés au changement climatique est calculée via l'outil Bat-ADAPT, construit et mis à disposition par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (« OID »).

Cet outil permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur,
- Sécheresses,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondations,
- Submersion marine.

La stratégie ISR mise en œuvre par la société de gestion est directement en lien avec la volonté d'impacter positivement le changement climatique :

- Réduction de l'impact environnemental des actifs à moyen terme (consommations d'énergie, d'eau, émissions de CO2)
- Prise en compte de la biodiversité dans la valorisation des portefeuilles quand cela est possible en fonction des typologies d'actifs.

### 3.5 QUELLE EST LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ECHELLE D'EVALUATION...) ?

- METHODE D'ANALYSE

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- **Évaluation de l'actif** selon la grille ESG de la société de gestion.

Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et, de manière générale, tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds.

- **Note cible** de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium : 60 points.

La note cible de l'OPCI (ou « note minimum », selon le référentiel du Label ISR) correspond au « standard interne » de la société de gestion. C'est le niveau que chaque site doit atteindre pour être conforme aux attentes d'Edmond de Rothschild REIM (France).

Cette note cible est une information clé dans la politique de gestion et d'acquisition.

- **Note d'exclusion** de l'actif : 15 points.

La note d'exclusion est un nombre de points calculés lors de l'acquisition sur un nombre restreint de critères « structurels » dont la société de gestion considère qu'ils sont de nature à confirmer ou infirmer la décision d'aller plus en avant dans le processus d'acquisition.

- **Note à 3 ans** de l'actif.

C'est la note estimée de l'actif à horizon 3 ans si le plan d'action défini lors de l'évaluation (annuelle ou en phase acquisition) est bien mis en œuvre.

- **Note maximale** attribuable à l'actif : 100 points.

Cette note est calculée sur la base de la note maximale attribuable à chacun des critères.

### 3.6. À QUELLE FREQUENCE EST REVISEE L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera révisée annuellement.

Par ailleurs, la méthodologie d'évaluation ESG des actifs pourra être révisée annuellement en fonction d'éventuelles évolutions de la stratégie du Fonds, des besoins opérationnels ou de toute évolution réglementaire, juridique ou technique, ...

## 4. PROCESSUS DE GESTION

### 4.1 COMMENT LES RESULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les critères ESG ont pour finalité l'évaluation des actifs de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium.

Conformément aux exigences du label ISR appliqué aux Fonds immobiliers, cette évaluation est effectuée dès la phase d'acquisition d'un actif immobilier, puis régulièrement en phase de gestion.

L'actif pourra être qualifié de « Best in Class » (note supérieure à la note minimum) ou de « Best In Progress » (note inférieure à la note minimum).

### 4.2 COMMENT LES CRITERES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les critères relatifs au changement climatique sont pris en compte dans la construction, et la vie du portefeuille, à travers l'évaluation des actifs, en phase d'acquisition comme en phase de gestion.

Il est important de noter que les critères en lien direct avec le changement climatique représentent une pondération importante dans la grille d'évaluation, notamment à travers le poids donné à l'énergie et au carbone (**40% de la note totale**).

#### 4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRESENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? JUSQU'A QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DETENIR.

Les actifs du portefeuille de la poche immobilière peuvent faire l'objet d'un traitement ESG à minima de 90%, l'objectif étant de tendre vers les 100%.

L'OPCI comporte une poche immobilière, une poche financière et une poche de liquidités :

- La poche immobilière fait l'objet d'une analyse ESG à travers l'utilisation de la grille définie par la Société de Gestion.
- La poche financière fait l'objet d'une analyse ESG lorsqu'elle est investie dans des sous-jacents immobiliers.
- La poche de liquidités ne fait pas l'objet d'un traitement ESG.

#### 4.4 LE PROCESS D'EVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ? SI OUI, QUELLE EST LA NATURE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ?

Edmond de Rothschild REIM (France), dans le cadre de sa démarche environnementale qui s'inscrit dans la volonté de contribuer activement à la lutte contre le réchauffement climatique, a mis en place un process d'évaluation ESG.

Les principales actions sont les suivantes :

- Evaluation des actifs
- Définition de plans d'actions

#### 4.5 LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?

Le Fonds contribue au développement de l'économie sociale et solidaire de deux manières :

- **Directement**, avec un engagement pris sur le développement de partenariats avec des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire intervenant sur les actifs immobiliers

- **Indirectement**, au travers des parties prenantes qui sont incitées à avoir recours à des prestataires de ce type.

#### 4.6 LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

Le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium n'est plus investi dans des foncières cotées et ETF (OPCVM) depuis le 31/12/2022.

Comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Un des critères de choix des foncières dans lesquelles l'OPCI investit est l'existence d'une politique RSE ou ESG de celles-ci.

La démarche ESG des foncières cotées est analysée au regard d'une grille de critères établie par la Société de Gestion.

Le prospectus de l'OPCI ne définit pas de limite de détention d'OPC.

## 5. CONTRÔLES ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

Le Plan de Conformité et de Contrôle Interne (PCCI) intègre le contrôle du respect des procédures ESG et de la mise en œuvre de la gestion du portefeuille au regard des critères ESG fixés.

## 6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### 6.1 COMMENT EST EVALUEE LA QUALITE ESG DU/DES FONDS ?

Le label ISR est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) qui s'assurent de la qualité permanente des éléments de méthodologie, de qualité de notation et de communication interne et externe.

Par ailleurs, Edmond de Rothschild REIM (France) a décidé de se faire accompagner par un cabinet expert en Finance Responsable sur les 3 années du cycle de labellisation afin de mettre en œuvre la démarche et la faire évoluer.

Un reporting de performance a été mis en place afin de juger de la qualité ESG du Fonds dans son ensemble, ainsi que de la contribution de chacun de ces actifs à la performance. En particulier, une analyse est faite sur les poches suivantes :

- Les 5 actifs les plus performants
- Les 5 actifs les moins performants
- Les 5 actifs les plus importants en valeur

### 6.2 QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISES PAR LE/LES FONDS ?

Les indicateurs choisis pour le reporting sur la performance ESG du fonds sont les suivants :

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité
<b>1. Enjeux environnementaux</b>	
<b>Réduire les consommations énergétiques des actifs</b>	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m <sup>2</sup> su.an) et énergie primaire (kWhEP/m <sup>2</sup> su.an)
<b>Réduire les émissions de CO2 des actifs</b>	Emission de GES (kgCO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup> su.an)

<b>Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs</b>	Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté
<b>Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les actifs immobiliers sur lesquels cela est possible</b>	Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité
<b>2. Enjeux sociaux</b>	
<b>Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces</b>	Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à moins de 400m
<b>Favoriser l'accès à des services variés et de qualités aux occupants</b>	Part des actifs ayant au moins 3 services à moins de 400m
<b>3. Enjeux liés à la qualité de la gouvernance</b>	
<b>Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG</b>	Part des contrats incluant des engagements ESG en lien avec la politique ESG du bailleur
<b>Maîtriser les risques liés au changement climatique</b>	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique

Les indicateurs seront calculés annuellement et comparés aux benchmarks pertinents.

En particulier, pour tenir compte de la disparité des benchmarks selon les différentes typologies d'actifs et les différents pays, un benchmark sera reconstitué pour chaque indicateur sur la base de la constitution du portefeuille au 31 décembre de l'année de reporting.

### 6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU OU DES FONDS ?

La stratégie ISR est diffusée auprès des investisseurs par les moyens suivants :

- Sur notre site internet : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com).
- Sur la documentation commerciale de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium (notamment la brochure commerciale)
- Sur le rapport annuel de gestion de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium
- Sur le prospectus et le DIC de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium
- Sur la note mensuelle d'information de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium
- Sur le bulletin trimestriel d'information de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium

#### 6.4 LA SOCIETE DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RESULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLES DU FONDS ?

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium s'engage à publier sa politique d'engagement avec les parties prenantes sur le site internet de la société de gestion : [www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com).

## DÉFINITIONS

**CRITÈRES ESG** : Environnement, Social et Gouvernance.

**DIMENSION ENVIRONNEMENTALE** : Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

**DIMENSION SOCIALE** : Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

**DIMENSION DE GOUVERNANCE** : Ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le conseil d'administration de l'entreprise.

**ISR** : « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG – FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

**ÉMETTEURS** : Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

**OPCI** : Organisme de Placement Collectif Immobilier

**OPPCI** : Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier