

Rapport article 29 LEC

Edmond de Rothschild REIM
(France)

EXERCICE 2025



EDMOND
DE ROTHSCHILD



Edito

Mesdames, Messieurs, chers partenaires,

L'année 2025 a marqué pour Edmond de Rothschild REIM (France) une étape de consolidation dans notre démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

À l'image de l'ensemble du Groupe Edmond de Rothschild, nous poursuivons notre engagement d'investisseur responsable, convaincus que la performance immobilière de demain se construit dès aujourd'hui à travers une gestion durable et exigeante de nos actifs.

Cette année a d'abord été celle d'un renforcement de notre gouvernance ESG : le Comité ISR, jusqu'alors centré sur le suivi de nos fonds labellisés, s'est transformé en Comité ESG, élargissant son périmètre à l'ensemble de nos fonds classés article 8 au sens de la réglementation SFDR. Cette instance, qui réunit l'ensemble des fonctions impliquées dans notre démarche extra-financière, constitue désormais le pilote stratégique de nos engagements en la matière, garant de leur cohérence et de leur ambition.

Sur le plan méthodologique, 2025 a également permis des avancées concrètes. Notre stratégie carbone a atteint un niveau de maturité qui nous permet aujourd'hui de nous appuyer sur un plan d'action structuré, à deux horizons : un plan opérationnel pour 2025-2026 et une trajectoire de moyen terme pour 2027-2030. Sur la biodiversité et sur les risques de durabilité, deux sujets pour lesquels les standards de marché restent encore à construire, nous avons mené un travail approfondi de définition méthodologique, qui posera dès 2026 les bases de nos premiers objectifs quantifiés.

Cette rigueur méthodologique traduit une conviction qui nous anime : nous préférons fixer nos objectifs une fois nos diagnostics suffisamment solides pour les étayer, plutôt que de nous engager sur des cibles dont la fiabilité ne serait pas garantie. C'est une exigence de transparence que nous devons à nos investisseurs, et qui nous semble la seule à même de produire des résultats durables.

Nos deux fonds labellisés ISR, la SCPI Edmond de Rothschild Europa et l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium, ont poursuivi leur trajectoire d'amélioration continue de leur performance extra-financière, tandis que notre FPCI Capital Immo Value a continué d'intégrer la mise en conformité ESG comme un véritable levier de création de valeur. Ces résultats sont le fruit d'équipes mobilisées, formées tout au long de l'année, et accompagnées par des partenaires externes de qualité, que je tiens à remercier pour leur engagement à nos côtés.

2026 sera l'année de la mise en œuvre : déploiement de nos plans d'action carbone, montée en puissance de notre démarche biodiversité, renforcement de nos outils de collecte de données et poursuite de la formation de nos équipes. Nous abordons cette nouvelle étape avec la même exigence que celle qui a guidé nos travaux en 2025, au service de nos investisseurs et de la transition du secteur immobilier vers un modèle plus durable.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce rapport.

Kristelle Wauters, Présidente d'Edmond de Rothschild REIM (France)



Sommaire

Edito	2
1. Démarche générale sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de gouvernance.....	4
A - Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement	4
B - Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs	4
C - Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	5
D - Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG	6
2. Moyens internes déployés par l'entité.....	6
A - Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement	6
B - Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité	9
3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance de l'entité.....	10
A - Prise en compte des principales incidences négatives	10
B - Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	12
C - Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération	12
D - Supervision du comité ESG par le conseil de surveillance	12
4. Stratégie d'engagement.....	12
A - La politique d'engagement	12
B - Bilan 2025 sur l'engagement des parties prenantes	13
C - Présentation de la politique de vote et Bilan	15
D - Politique d'exclusion et stratégie d'investissement.....	15
5. Taxinomie Européenne et combustibles fossiles	16
A - Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique.....	16
B - Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR)	16
6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'accord de Paris.....	16
A - Contexte, chiffres et impact carbone du secteur immobilier.....	16
B - La stratégie de décarbonation d'Edmond de Rothschild REIM (France)	17
C - Bilan des émissions carbone du périmètre retenu en 2025	19
D - Plan de transition.....	21
7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	21
A - Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité	21
B - Stratégie Biodiversité	22
C - Bilan des actions mises en œuvre pour minimiser l'impact du portefeuille EdR REIM sur la Biodiversité	23
D - Perspectives 2026.....	23
8. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques.....	24
A - Types de risques de durabilité pris en compte	24
B - Analyse des risques	25
C - Perspectives 2026	26
D - Contrôles permanents et périodiques	26



1. Démarche générale sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de gouvernance

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

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

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

Edmond de Rothschild REIM (France) adapte son approche ESG au profil et aux caractéristiques.

B - Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

Conformément à la réglementation, EdR REIM (France) s'engage à communiquer aux investisseurs une documentation commerciale revêtant un caractère exact, clair et non trompeur et qui leur permettent 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.

EdR REIM (France) dispose de plusieurs canaux de communication dédiés à l'information de ses investisseurs sur sa politique et sa stratégie d'investissement responsable :

- Sections du site internet dédiées à la durabilité : <https://am.edmond-de-rothschild.com/france/fr/investisseurs-particuliers/nos-expertises/immobilier/nos-strategies>
- Le présent rapport est partagé à l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et à l'Autorité des Marchés Financiers au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice comptable ;
- En application des articles 6 à 9 du règlement « SFDR », pour chaque fonds, la société de gestion publie, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des Principales Incidences Négatives (Principal Adverse Impacts, PAI) et, s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.
- Les fonds promouvant des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement SFDR publient les informations relatives à ces caractéristiques en annexe de leurs documents précontractuels et rapports annuels. En application de l'article 10 du même règlement, Edmond de Rothschild REIM (France) met également à disposition du public les informations en matière de durabilité de chaque fonds concerné sur la page internet qui lui est dédiée.
- Le Prospectus de chaque fonds est remis gratuitement et sur simple demande des porteurs.
- Dans le cadre de la labellisation ISR de son fonds Edmond de Rothschild Europa, la société publie annuellement son rapport extra-financier et tient à jour son Code de transparence et sa politique d'engagements des parties prenantes. Le rapport annuel du fonds labellisé ISR renseignent les investisseurs sur les notes ESG des actifs en patrimoine (note initiale, évolution et note projetée à 3 ans sur la base des plans d'action).



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

Au 31/12/2025, le montant total des encours sous gestion déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers par Edmond de Rothschild REIM (France) est de **2 042 162 477 euros**.

Edmond de Rothschild REIM (France) exerce en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) pour 31 produits financiers.

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

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

Parmi l'ensemble des produits gérés, Edmond de Rothschild REIM (France) exerce la gestion directe des actifs immobiliers sur trois fonds classés article 8 au sens du règlement SFDR : la SCPI Edmond de Rothschild Europa, l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium (EDRIP) et le FPCI Capital Immo Value (CIV). Pour les autres FIA, EdR REIM (France) intervient en qualité de gestionnaire AIFM mais n'assure pas la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus et n'influe pas sur la stratégie mise en œuvre.

C'est pourquoi ses politiques internes comme la politique d'intégration des principales incidences négatives et de prise en compte des risques de durabilité et sa politique d'exclusion s'appliquent uniquement à ces trois fonds, qui constituent le « périmètre retenu » dans le présent rapport.

Sont donc retenus dans le périmètre les fonds suivants :

id-amf	Fund-type	FUND NAME	Actif sous gestion au 31/12/2023	Actif sous gestion au 31/12/2024	Actif sous gestion au 31/12/2025
FDS58200	FIA	EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM	105 970 368,21 €	92 821 161,35 €	85 219 941,66 €
FDS100575	FIA	EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA	/	16 447 036,19 €	64 893 858,33 €
FDS100387	FIA	CAPITAL IMMO VALUE	/	750 967,13 €	13 290 589,66 €

Au sein de ce périmètre, EdR REIM (France) adapte son approche extra-financière au profil et positionnement de chacun des fonds, en distinguant les fonds article 8 des fonds article 8 labellisés ISR, pour lesquels des procédures spécifiques au label sont mises en place. Ces approches variées visent à proposer des produits qui, tout en prenant en compte des caractéristiques environnementales et/ou sociales, répondent aux préférences de ses investisseurs.

Son fonds SCPI Edmond de Rothschild Europa (EdR Europa - article 8 et labellisé ISR) applique une stratégie dite best-in-progress : les actifs en portefeuille doivent démontrer une progression continue de leur notation ESG dans le temps, en cohérence avec les exigences du label ISR.

Son fonds OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium (EDRIP - article 8 et labellisé ISR) adopte une approche différenciée selon la performance ESG de ses actifs : une démarche active de maintien de la performance extra-financière sur la poche best-in-class (principalement composée de bureaux) et une stratégie best-in-progress, sur ses commerces en pied d'immeuble, telle que présentée ci-dessus.

Son fonds FPCI Capital Immo Value (CIV - article 8) s'inscrit dans une logique appelée value add : la mise en conformité ESG des actifs constitue pour le fonds un levier central de valorisation de ses actifs. De ce fait, à chaque acquisition, un plan d'actions visant à réduire les consommations énergétiques et/ou visant une utilisation plus efficace des ressources, en particulier en matière d'énergies renouvelables ou encore de réduction des consommations d'eau, est défini puis mis en œuvre.



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

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

Le **label ISR** est un label d'Etat ayant pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les investisseurs en France et en Europe. Il est attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable (« ISR ») à l'issu d'un audit de labellisation 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.

L'OPCI Edmond de Rothschild IMMO PREMIUM est entré dans son second cycle de labellisation ISR depuis mai 2024. La SCPI Edmond de Rothschild EUROPA, créée en 2024, a été labellisée en août 2024, pour une période de 3 ans renouvelable.

Edmond de Rothschild REIM est signataire des Principles for Responsible Investment (PRI) depuis septembre 2013. Lancée par des investisseurs en partenariat avec le Programme des Nations Unies pour l'environnement et le Pacte mondial de l'ONU, cette initiative internationale témoigne de l'engagement d'EdR REIM à intégrer les critères ESG dans ses décisions d'investissement, ainsi que de sa capacité à mobiliser les ressources internes nécessaires pour y parvenir.

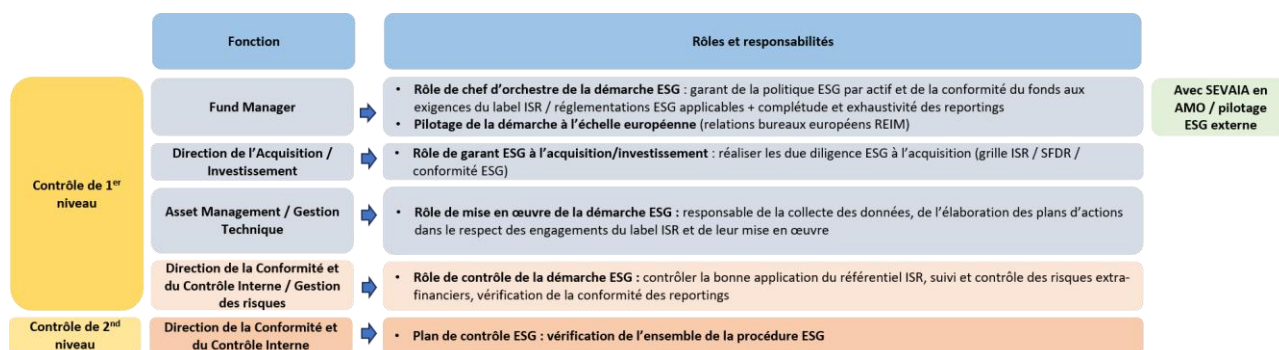
2. Moyens internes déployés par l'entité

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

I. Equipe et ressources humaines

Organisation et gouvernance ESG

La démarche ESG d'Edmond de Rothschild REIM (France) repose sur une organisation transversale impliquant l'ensemble des équipes de gestion. Chaque fonction a un rôle défini dans le déploiement et le contrôle de la politique ESG :



- Le **Fund Management** est le chef d'orchestre des démarches ESG, de la conformité des fonds aux exigences réglementaires et labellisées, ainsi que de l'exhaustivité des reportings. Il assure également le pilotage de la démarche à l'échelle européenne.
- La **Direction de l'Acquisition** est responsable de l'intégration des critères ESG dès la phase d'investissement, à travers la réalisation de due diligences ESG (grilles ISR, SFDR, conformité ESG).
- **L'Asset Management et la Gestion Technique** assurent la mise en œuvre opérationnelle : collecte des données, élaboration et suivi des plans d'actions dans le respect des engagements du label ISR.
- La **Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, en lien avec la Gestion des risques**, assure un double niveau de contrôle : le suivi et le contrôle des risques extra-financiers au premier niveau, et la vérification de l'ensemble de la procédure ESG au second niveau.

Cette organisation est complétée par l'accompagnement d'un consultant externe en finance durable du bureau d'études Sevaia qui intervient en tant qu'AMO ISR, pilote et référent ESG externe.

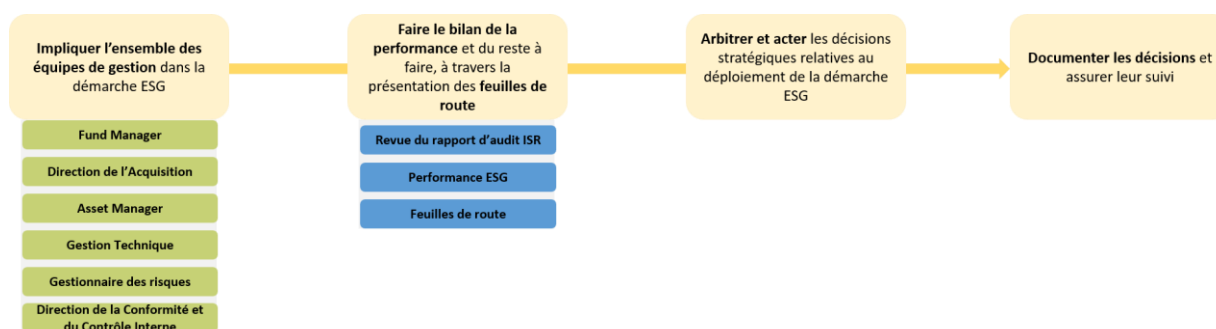


Les instances ESG

Jusqu'en 2025, le Comité ISR se réunissait une fois par an et son périmètre se limitait au suivi des fonds labellisés. À l'occasion de l'assemblée générale du 12 juin 2025, cette instance a été transformée en Comité ESG, élargissant son champ d'action à l'ensemble des fonds article 8, qu'ils soient labellisés ou non.

Le Comité ESG rassemble le Directoire d'EdR REIM (France), l'équipe de Fund Management, la Direction du Pôle Immobilier, le Directeur des Acquisitions, la Gestionnaire des risques ainsi que l'équipe Conformité et Contrôle Interne tels que présentés précédemment. Il constitue l'instance de pilotage stratégique de la démarche ESG, avec pour missions de :

- Dresser le bilan de la performance ESG des fonds et des actions restant à mener, à travers la présentation de feuilles de route par fonds ;
- Examiner les évolutions méthodologiques et les résultats du plan de contrôle interne ESG ;
- Assurer le suivi de la cartographie des risques de durabilité, du tableau de bord de l'engagement des parties prenantes et des reportings extra-financiers ;
- Arbitrer et documenter les décisions stratégiques relatives au déploiement de la démarche ESG.



Le premier Comité ESG s'est tenu le 21 novembre 2025. Le prochain aura lieu au deuxième semestre 2026.

Des points de suivi sont réalisés trimestriellement, sous la supervision du Fund Management, entre les équipes de gestion locales et l'AMO du bureau d'études en charge du suivi du déploiement de la démarche.

A compter de 2026, des COPIL sont également réalisés trimestriellement avec les porteurs de la stratégie ISR du fonds chez Edmond de Rothschild REIM et l'AMO du bureau d'études, afin de suivre et coordonner le pilotage ESG.

Prestataires externes

EdR REIM (France) s'appuie sur plusieurs bureaux d'études techniques spécialisés pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle de sa démarche ESG. Leurs interventions peuvent couvrir :

- Les **due diligences techniques et ESG** réalisées à l'acquisition, permettant d'évaluer l'état du bâti, les performances énergétiques et l'exposition aux risques climatiques physiques et de transition d'un actif à l'acquisition ;
- Les **audits énergétiques**, qui consistent en un diagnostic approfondi des consommations d'un bâtiment, de ses équipements techniques et des gisements d'économies d'énergie identifiables ;
- Les **études CRREM** (*Carbon Risk Real Estate Monitor*), qui permettent de positionner chaque actif sur une trajectoire de décarbonation sectorielle et géographique, d'identifier le risque de « stranding » (décrochage énergétique par rapport aux trajectoires compatibles avec les accords de Paris) et d'orienter les arbitrages d'investissement ou de travaux en conséquence ;
- La **définition des plans d'action de travaux énergétiques**, traduisant les enseignements des audits et études CRREM en programmes d'intervention priorisés et chiffrés, adaptés aux contraintes de chaque fonds.

Déjà introduit en section 1.1 comme consultant expert en finance durable et AMO ISR, SEVAIA intervient comme prestataire transversal de la démarche :



En tant qu'**AMO ISR** (*Assistance à Maîtrise d'Ouvrage*), SEVAIA pilote et structure le déploiement de la démarche ISR sur les fonds labellisés, en assurant la conformité aux exigences du référentiel et en coordonnant les différents acteurs impliqués.

Il assure la **collecte et l'analyse des données énergétiques** : pour les fonds EdR Europa et EdR IP, les données sont collectées via la plateforme Deepki puis analysées par un Energy Manager de SEVAIA ; pour la SCPI Edmond de Rothschild Europa, les données 2025 sont issues de plateformes nationales (Wattline, EnergySafe) ou des factures transmises par les locataires, et font l'objet du même traitement analytique.

Il conduit les **points de suivi trimestriels** avec les équipes d'ER REIM locales sur les fonds labellisés ISR.

Cette organisation, associant ressources internes et expertise externe de SEVAIA, vise à garantir la robustesse, la traçabilité et la continuité de la démarche ESG d'EdR REIM (France).

II. Moyens financiers

Le recours aux prestataires externes en matière d'ESG en 2025 représente un total 175k€ TTC soit un total de 4,84% des honoraires ESG sur les honoraires globaux.

Ces frais excluent les investissements en capital (CAPEX) qui ont été réalisés sur les actifs des fonds labellisés ISR dans le cadre de leur démarche d'amélioration de leur performance ESG et l'atteinte des objectifs du référentiel ISR.

III. Moyens techniques

Le suivi opérationnel de la démarche ESG s'appuie sur un ensemble d'outils structurés autour de trois axes principaux.

Suivi des démarches ESG

Un fichier de synthèse consolidé par fonds assure le pilotage des démarches ESG des fonds labellisés, centralisant l'état d'avancement des feuilles de route, le suivi de la performance et des indicateurs ESG. L'ensemble des données et documents ESG est archivé sur une base de données centralisée (SharePoint), garantissant leur traçabilité et leur audibilité dans le temps.

Collecte et analyse des données énergétiques

Les données de consommation énergétique et d'émissions carbone sont collectées via des plateformes dédiées, dont le déploiement est adapté à la géographie de chaque fonds :

- Pour le fonds OPCI EdR Europa, la collecte est assurée par la plateforme Deepki, avec un suivi en continu assuré par un Energy Manager de SEVAIA.
- Pour la SCPI Edmond de Rothschild Europa, le déploiement est en cours : EnergySafe est opérationnel sur les actifs néerlandais, Wattline est en cours de déploiement sur les actifs allemands, et une plateforme est en cours de sélection pour les actifs situés au Royaume-Uni. Les données sont analysées une fois par an en vu des différents reportings.
- Pour les 3 fonds, l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), permet de positionner chaque actif sur une trajectoire de décarbonation, lorsque les données collectées sont suffisantes.

Évaluation de l'exposition aux risques climatiques physiques

L'exposition des actifs aux risques climatiques physiques est évaluée à l'aide d'outils accessibles gratuitement, sélectionnés en fonction de la localisation des actifs :

- BAT-Adapt, outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et accessible via la plateforme R4RE (Resilience For Real Estate), pour les actifs situés en France ;
- Munich Re, pour les actifs situés hors de France au sein de l'Union Européenne.

Intégration ESG à l'acquisition

Pour les fonds labellisés, les due diligences ESG réalisées en phase d'investissement s'appuient sur des grilles ESG formalisées par la société de gestion, couvrant les dimensions ISR et SFDR, complétées par les prestataires techniques mandatés sur chaque actif. Ces grilles constituent un outil standardisé permettant d'assurer la traçabilité et la comparabilité des évaluations ESG réalisées à l'acquisition.



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

I. Plan de formation

Onboarding

Dès leur intégration, les collaborateurs d'EdR REIM (France) reçoivent un kit documentaire comprenant notamment une présentation du label ISR, assurant ainsi une sensibilisation à la démarche ESG dès la prise de poste.

Formations dispensées

Les sessions de formation sont animées par SEVAIA, en présentiel, et réunissent à chaque édition entre 15 et 20 collaborateurs directement impliqués dans la démarche ESG. Leur durée varie de deux heures à une demi-journée selon les thématiques abordées. À l'issue de chaque session, un questionnaire d'auto-évaluation est adressé aux participants afin de mesurer la progression des compétences acquises.

— 2023-2024

L'ensemble des équipes au cœur de la démarche ISR ont été formées à la méthodologie en décembre 2023 et janvier 2024, couvrant les services suivants : Direction Générale, Acquisition, Asset Management, Property Management (Direction Technique), Conformité et Contrôle Interne et Juridique.

— 2025

Trois actions de formation ont été menées :

- **Formation ISR des équipes européennes** : les équipes d'Asset Management des Pays-Bas et d'Allemagne, intervenant dans la gestion de la SCPI Edmond de Rothschild Europa, ont suivi une session de formation à la méthodologie ISR, organisée à distance compte tenu de leur localisation. L'équipe basée au Royaume-Uni, non encore intégrée à la démarche ISR du fonds, n'était pas concernée par cette session. Aucune nouvelle session à leur intention n'est planifiée à ce stade.

Contenu : présentation du label ISR et de sa méthodologie appliquée à l'immobilier.

Compétences développées : maîtrise du remplissage de la grille ESG, compréhension des exigences d'auditabilité de la démarche et des reportings associés.

- **Fresque de l'Immobilier Durable** : 16 collaborateurs d'EdR REIM (France) ont participé à un atelier collaboratif animé par SEVAIA, sous la forme de la Fresque de l'Immobilier Durable — outil pédagogique créé en 2023 par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et l'École Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC), conçu pour sensibiliser les acteurs de la filière aux défis environnementaux du secteur immobilier et aux leviers d'action collectifs. La session s'est tenue en présentiel, en deux tables de 8 participants.

Compétences développées : compréhension systémique des enjeux environnementaux de la filière immobilière, identification des leviers d'action à l'échelle individuelle et collective.

= 49% des effectifs d'EdR REIM (France).

- **Certification AMF « Finance Durable »** : l'intégralité de l'équipe de fund managers impliquée dans la gestion des fonds article 8 a obtenu la certification AMF « Finance Durable »

Contenu : notions fondamentales de la finance durable et cadre réglementaire français et européen ; enjeux ESG des entreprises et acteurs non financiers ; approches extra-financières dans la gestion d'actifs ; commercialisation des produits liés à la finance durable.

Compétences développées : maîtrise du cadre réglementaire applicable aux fonds article 8 (SFDR, taxonomie), capacité à intégrer les préférences de durabilité dans les décisions de gestion et à appréhender les méthodologies d'évaluation extra-financière des actifs.

=75% de l'effectif de l'équipe Fund Management

— Plan de formation 2026

Le plan de formation prévoit deux actions pour 2026 :

- Au moins un collaborateur de l'équipe Conformité passera la certification AMF « Finance Durable », renforçant ainsi la couverture de cette certification au-delà des équipes de gestion.

=40% de l'effectif de l'équipe Contrôle et conformité



- Une quinzaine de collaborateurs d'EdR REIM (France) impliqués dans la gestion des fonds article 8, dont la SCPI, suivront une session de formation en présentiel dédiée aux réglementations applicables en finance durable.

= près de 50% de l'effectif EdR REIM (France)

II. Ressources humaines

Les équipes impliquées dans la démarche ESG sont stables. Les collaborateurs concernés y consacrent chacun une quote-part de leur temps, représentant en moyenne 1,2 ETP dédiés à l'ESG.

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

3. 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

I. Méthodologie de suivi des principales incidences négatives

L'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) prévoit qu'une transparence soit opérée sur la prise en compte des impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

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

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

Sur l'exercice 2024, EdR REIM (France) ne prenait pas en considération les principales incidences négatives dans la gestion de ses fonds.

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

EdR REIM (France) suit 4 PAI, dont 2 obligatoires, sur les 7 PAI.

Après une analyse de matérialité, Edmond de Rothschild REIM a estimé que 3 PAI ne sont pas pertinents dans le cadre de son activité dans la mesure où pour ces PAI les standards de marché et indicateurs associés sont encore mal définis (Biodiversité), ou le potentiel d'action est très limité (gestion des déchets et consommation de ressources) compte tenu de la stratégie des 2 fonds ISR (absence de restructuration lourde).

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

Incidences négatives		Indicateurs de mesure	Méthodologie
Combustibles fossiles	Exposition aux combustibles fossiles par le biais de biens immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	
Efficacité énergétique	Exposition à des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)	



Consommation d'énergies	Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Les données utilisées proviennent des plateformes de collecte de type Deepki, IQSpot ou EnergySafe et sont retraitées par un Energy Manager selon une méthodologie propre à EdR REIM (France).
Gaz à effet de serre	Intensité de la production de GES	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers	Les données utilisées proviennent des plateformes de collecte de type Deepki ou EnergySafe et sont retraitées par un Energy Manager selon une méthodologie propre à EdR REIM (France).

II. Suivi des indicateurs

EdR REIM (France) a suivi les 4 indicateurs PAI pour l'exercice 2025 :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [2024]	Incidences [année 2025] L'indicateur est exprimé en % total de la valeur des investissements au 31/12/2025	Explication Le taux de couverture est exprimé en % total de la valeur des investissements au 31/12/2025	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	PAI non suivi en 2024	0%	Taux de couverture : 100%	En cohérence avec la politique d'exclusion du groupe.
2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de C pour pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)	PAI non suivi en 2024	90%	Taux de couverture : 71%	Plan d'action : Réaliser les diagnostics DPE sur les actifs dont le DPE est manquant. La stratégie carbone du périmètre retenu a été définie et va être mise en œuvre.
3. Intensité de la consommation d'énergie (kWhEP/m²)	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	PAI non suivi en 2024	0,00027631	Taux de couverture : 71,4%	La stratégie carbone du périmètre retenu a été définie et va être mise en œuvre.
4. Intensité de la production de GES (kgCO2eq/m²)	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers (Scope 1, 2 et 3)	PAI non suivi en 2024	3,303	Taux de couverture : 71,4%	La stratégie carbone du périmètre retenu a été définie et va être mise en œuvre.



B - Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

La société de gestion dispose d'une culture ESG mature, ancrée dans l'ensemble de ses métiers. Cette maturité se reflète notamment dans l'obtention et le renouvellement du label ISR sur deux fonds, dont l'un est entré en 2024 dans son second cycle de labellisation. En parallèle, les équipes locales étrangères intervenant sur la SCPI ont progressivement monté en compétences sous la supervision des équipes de Fund Management françaises, assurant une appropriation homogène de la démarche à l'échelle européenne.

Au-delà du maintien des labels et des efforts de formation, la maturité des équipes se traduit concrètement dans les pratiques de gestion :

- L'intégration d'outils de référence sectoriels : la méthodologie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est appliquée pour positionner les actifs sur les trajectoires de décarbonation et éclairer les décisions d'investissement et de travaux et les analyses sont mises à jour sur la base des données de consommations réelles collectées pour suivre l'évolution du portefeuille dans le temps
- L'analyse de la performance au regard des benchmarks de place : les indicateurs de performance ESG des fonds sont mis en perspective avec les références sectorielles (utilisation de l'ESG Index de Deepki), permettant une évaluation objective de la performance des portefeuilles
- Le déploiement systématique d'outils de collecte de données : la couverture des données environnementales et carbone constitue la pierre angulaire de toute démarche ESG robuste. EdR REIM (France) s'attache à déployer progressivement des plateformes de collecte sur l'ensemble de son patrimoine, y compris sur les actifs européens de la SCPI, afin de garantir l'exhaustivité et la fiabilité de ses indicateurs.

C - Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération

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

D - Supervision du comité ESG par le conseil de surveillance

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

4. Stratégie d'engagement

Dans le cadre de sa démarche ESG, EdR REIM a défini une politique d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes clés, déployée à deux niveaux : un socle commun applicable à l'ensemble des fonds article 8, et un niveau d'engagement renforcé propre aux fonds labellisés ISR.

A - La politique d'engagement

- I. Socle commun : applicable à l'ensemble des fonds article 8
 - Les collaborateurs

Les équipes directement impliquées dans les processus d'acquisition et de gestion des fonds article 8 bénéficient chaque année d'actions de sensibilisation et de montée en compétences sur les sujets ESG, à travers :

- Des sessions de formation ESG ;
- La mise à disposition de supports e-learning ;
- Le cas échéant, des certifications complémentaires reconnues pour certains collaborateurs.
 - Les investisseurs

Les investisseurs des fonds article 8 ont accès aux informations extra-financières suivantes :



- La publication de reportings extra-financiers, dont les annexes périodiques SFDR intégrées au rapport annuel de la société de gestion ;
- La mise à disposition sur le site internet d'EdR REIM des documents de référence : politique d'intégration des principales incidences négatives, politique de gestion des risques de durabilité, politique de rémunération, politique d'exclusion, politique d'engagement des parties prenantes et rapport article 29 LEC.
- Les locataires / usagers

EdR REIM souhaite engager ses locataires dans la démarche à travers l'intégration dans l'ensemble de ses baux d'une annexe environnementale.

Par ailleurs, conformément aux obligations issues de la loi Grenelle II, un comité vert est mis en place pour tout bail commercial portant sur une surface égale ou supérieure à 2 000 m², dès lors que l'actif n'est pas vacant. Ce dispositif s'applique à l'ensemble des fonds article 8 concernés et constitue le cadre minimal d'engagement avec les occupants.

- Les property managers

EdR REIM engage l'ensemble de ses property managers intervenant sur les fonds labellisés ISR. Cet engagement se traduit par :

- L'obligation contractuelle pour chaque gestionnaire de formaliser sa démarche ESG et de mettre en œuvre ses meilleures pratiques en la matière ;
- Une évaluation annuelle de l'engagement RSE des property managers, réalisée dans le cadre de la procédure de revue annuelle des prestataires par l'équipe RCCI de la société de gestion.

II. Engagement renforcé : applicable aux fonds article 8 labellisés ISR

- Les locataires / usagers

Au-delà des obligations réglementaires, EdR REIM déploie sur ses fonds labellisés ISR un programme d'engagement approfondi auprès des occupants, comprenant :

- La sensibilisation et l'intégration des locataires à la démarche ISR par le biais de dispositifs contractuels (annexes environnementales intégrant les éléments de la politique ESG d'EdR REIM) ;
- L'animation d'un dialogue régulier via des dispositifs de sensibilisation et d'information (webinaire, guide des bonnes pratiques, etc.) ;
- La mesure de l'appropriation des enjeux ESG par le biais d'enquêtes de satisfaction auprès des occupants.

Ces actions sont réalisées annuellement ou une fois par cycle, selon la périodicité définie dans la notice méthodologique de la grille d'évaluation du fonds.

B - Bilan 2025 sur l'engagement des parties prenantes

La Société de Gestion s'engage à dresser un bilan annuel des activités réalisées au titre de l'engagement de ses parties prenantes.



À ce titre, sur l'exercice 2025 :

I. Socle commun

Parties prenantes	Actions d'engagement	Performance fonds 2025
Collaborateurs	Sessions de formation ESG Mise à disposition de matériel E-learning Certifications	16 personnes ont suivi l'atelier « Fresque de l'Immobilier Durable » en décembre 2025. 3 collaborateurs ont reçu une certification « AMF Finance Durable » en 2025
Investisseurs	Publication de reporting Mise à disposition d'informations clés sur le site internet	La documentation est disponible et à jour sur le site internet dédiée au fonds.
Locataires	Organisation d'un comité vert	96% des baux présentent des annexes environnementales 6/7 comités verts ont été réalisés en 2025 dont 2 comités verts volontaires sur des actifs dont la surface <2000 m²
Property managers	Signature d'une clause ESG dans les contrats des property managers	100% des contrats des property managers disposent d'une clause ESG

II. Engagement renforcé

Parties prenantes	Actions d'engagement	Performance fonds 2025
Locataires	Actions de sensibilisation à la démarche ESG (enquête de satisfaction, webinaire ESG, distribution d'un cahier des charges ESG, organisation d'un comité vert) Signature d'une annexe environnementale dans le contrat de bail	EdR Immo Premium : aucune action de sensibilisation complémentaire n'a été réalisée EdR Europa : 100 % de locataire ont reçu une invitation à participer à une enquête de satisfaction ESG. Le cahier des charges ESG n'a pas encore été transmis. Aucun webinaire ESG n'a été réalisé
Property managers	Analyse des engagements RSE des property managers	EdR Immo Premium : non analysé EdR Europa : les trois quarts des PM ont été évalués au regard de leur engagement RSE.



C - Présentation de la politique de vote et Bilan

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

D - Politique d'exclusion et stratégie d'investissement

I. Politique d'exclusion

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

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

- **Exclusion de certains types de locataires** : Pour chaque opération (acquisition, cession ou mise en location avec un loyer mensuel supérieur à 10 000 €), une analyse de conformité de la contrepartie est menée, incluant la vérification du respect de la politique d'exclusions, et formalisée dans le dossier présenté au Comité d'Investissement.
- **Exclusion d'activités ou de pratiques contraires aux réglementations ou à certaines normes** : l'industrie du tabac, les armes controversées et l'extraction, l'exploitation, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- **Exclusion d'activités dont les valeurs sont incompatibles avec l'approche d'Edmond de Rothschild REIM France en termes de durabilité**

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

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

II. Stratégie d'investissement

Focus sur la durabilité

Pour ses fonds article 8, une due diligence technique est systématiquement réalisée avant toute acquisition par un auditeur externe. Celui-ci procède à une inspection approfondie de l'état physique et réglementaire du bâtiment, afin d'identifier les risques techniques, les travaux à prévoir et les coûts associés et appuyer la décision d'investissement.

Sur ses fonds labellisés ISR, la société de gestion déploie deux approches complémentaires selon le profil des actifs : une approche « Best-in-Progress », qui cible des actifs à fort potentiel d'amélioration ESG dans une logique d'amélioration continue ; et une approche « Best-in-Class », réservée aux actifs déjà performants, visant à maintenir un niveau de performance ESG élevé.

Dès la phase d'acquisition, le score ESG de l'actif est intégré à l'analyse, et les actions d'amélioration identifiées sont inscrites dans le plan de CAPEX. En phase d'exploitation, ces investissements sont intégrés au budget pluriannuel et font l'objet d'un suivi régulier.

L'équipe Investissement pilote les sujets ESG durant le cycle d'investissement. Lors de la seconde phase du comité d'investissement, l'AMO ISR du fonds contrôle la qualité des évaluations, vérifie la cohérence des données saisies et des pièces justificatives, et s'assure de l'alignement avec la stratégie du fonds.



5. Taxinomie Européenne et combustibles fossiles

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

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

- I. 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.

Edmond de Rothschild REIM (France) est, de par son activité, éligible à 100% à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » au titre de l'article 7.7 du règlement 2019/2088.

- II. Évaluer l'alignement, c'est-à-dire vérifier la contribution substantielle à au moins un des six objectifs environnementaux, ne pas nuire à un autre objectif environnemental (DNSH : Do not Significantly Harm) et respecter des garanties minimums.

Les fonds article 8 promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales sans pour autant rechercher la réalisation d'investissements durables à travers la contribution substantielle à au moins un des objectifs environnementaux ou le respect du DNSH.

- III. Calculer et publier les indicateurs de performance extra-financière.

En conséquence, sur l'exercice 2025, 0% des encours sous gestion est aligné selon la Taxinomie Européenne.

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

En 2025, aucun investissement n'a été réalisé dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, ce qui représente 0,00% des encours analysés (taux de couverture : 100%). Ce résultat est en cohérence avec la politique d'exclusion du groupe.

6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'accord de Paris

A - Contexte, chiffres et impact carbone du secteur immobilier

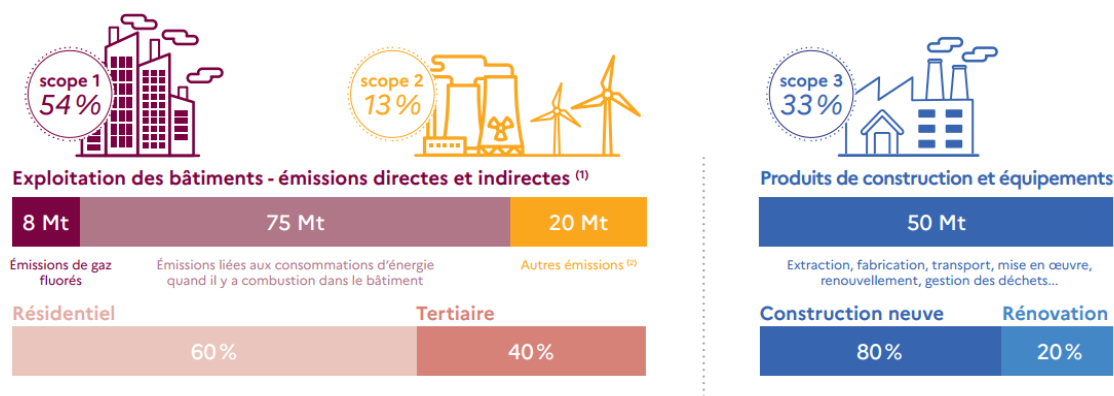
Les évolutions du changement climatiques sont rapides et de plus en plus intenses. Elles sont sans précédent dans l'histoire de notre climat moderne. En France, la température moyenne a augmenté de +1,7 °C depuis 1900. Depuis la publication du 1er rapport du GIEC en 1990, près de 1 000 milliards de tonnes de CO₂ ont été émises dans le monde¹. Chaque tonne de CO₂ supplémentaire dans l'atmosphère contribue à un réchauffement planétaire additionnel.

En France, le secteur immobilier représente à lui seul près de 40 % de la consommation d'énergie nationale et près de 23% des émissions de gaz à effet de serre en 2022². Une efficacité énergétique insuffisante et le manque de rénovation des bâtiments dans les pays membres de l'Union Européenne sont des facteurs de risques pour les acteurs de l'immobilier.

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

¹ GIEC, *Sixth Assessment Report (AR6) — Résumé à l'intention des décideurs*, Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, 2021.

² Ministère de la Transition écologique, de l'Aménagement du territoire, des Transports, de la Ville et du Logement, *Construction et performance environnementale du bâtiment*, ecologie.gouv.fr, 2022.



Répartition des émissions de carbone de la chaîne de valeur bâtiment (année de référence : 2019)³

Les émissions de gaz à effet de serre liées à l'immobilier se répartissent en trois scopes : le scope 1 correspond aux émissions directes issues de la consommation d'énergie du bâtiment, le scope 2 aux émissions indirectes liées à la production d'électricité et aux réseaux de chaleur, et le scope 3 aux émissions d'énergie grise, couvrant l'ensemble du cycle de vie des matériaux, des déchets et du transport liés à la construction et à la rénovation. À titre d'illustration, 67 % des émissions carbone du secteur immobilier sont imputables à la seule exploitation des bâtiments, ce qui souligne le poids prépondérant des scopes 1 et 2 dans la trajectoire de décarbonation.

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

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

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

Dans le cadre de son rapport article 29 LEC, Edmond de Rothschild REIM (France) concentre son analyse sur son activité 7.7 Exploitation de biens immobiliers ce qui conduit à exclure le scope 3 du périmètre d'analyse. Les travaux de décarbonation portent donc exclusivement sur les émissions opérationnelles des actifs, c'est-à-dire les scopes 1 et 2.

La démarche mise en œuvre s'articule autour de trois étapes :

I. Comptabiliser les émissions de GES

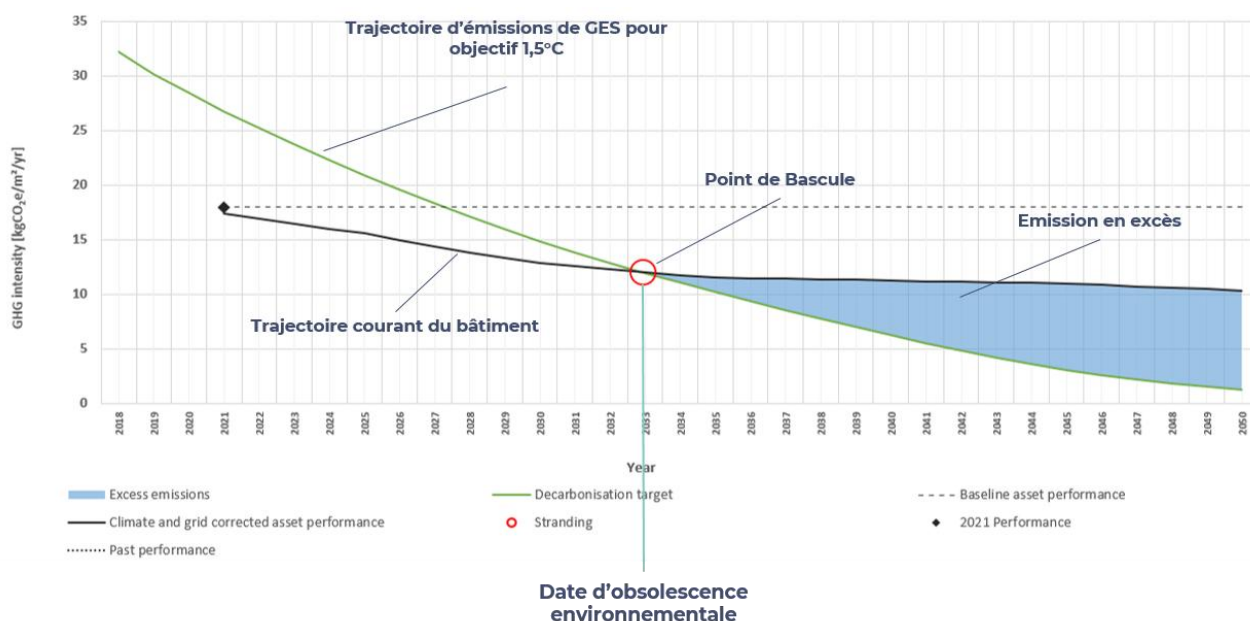
La première consiste à comptabiliser les émissions de GES en évaluant l'impact carbone des actifs immobiliers via l'outil CRREM, sur la base des consommations énergétiques, des fluides frigorigènes et des autres données collectées.

A l'acquisition ou en gestion :

Les analyses CRREM sont réalisées à l'acquisition lorsque les données sont disponibles, ou dès lors qu'un minimum de six mois de consommations réelles a été collecté (complété d'une extrapolation).

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

³ Ministère de la Transition écologique, *Feuille de route de décarbonation de la filière bâtiment*, ecologie.gouv.fr.



« **Point de bascule** » correspond au moment où les standards d'émission de GES deviennent plus exigeants que les émissions réelles du bâtiment lui-même. Le bâtiment est alors en sur-émissions de GES, c'est-à-dire en obsolescence environnementale.

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, IIGCC, 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).

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").

II. Fixer les objectifs vis-à-vis du scénario 2030

La deuxième étape vise à fixer des objectifs en identifiant vis-à-vis de la valeur de référence 2030 (exprimées en kg CO₂eq/m².an), qui constitue la cible à atteindre. Cette étape permet de distinguer les actifs qui surperforment, dits "best-in-class", de ceux qui sous-performent, dits "best-in-progress". Sont considérés comme "best-in-class" les actifs dont la date d'échouage est supérieure ou égale à 2028. Ce seuil de 2028 reflète une approche pragmatique et progressive. À ce stade, la qualité et la complétude des données disponibles ne permettent pas encore de garantir la fiabilité des projections au-delà de cet horizon avec un niveau de confiance suffisant. Ce critère a donc été fixé de manière conservatrice, avec l'objectif explicite de le relever à mesure que la robustesse des données s'améliore et que la courbe CRREM des fonds gagne en maturité.

Pour les actifs "best-in-progress", un objectif de réduction est établi sur la base de l'état actuel et du prévisionnel.

III. Mise en œuvre et suivi d'un plan d'action

La troisième étape consiste à mettre en œuvre et suivre un plan d'actions : pilotage optimisé pour les actifs "best-in-class", et engagement d'actions de réduction des émissions de GES pour les actifs "best-in-progress". Voir la section « plan de transition ».



IV. Détails de la méthode et ses limites

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

Pour les actifs dont les consommations des surfaces communes ne sont pas connues à 100% : les consommations et émissions de GES sont estimées.

Lorsque que le **taux de complétude des consommations privatives est inférieur à 50%** : les données disponibles ne permettent pas de réaliser une extrapolation fiable des consommations, les consommations et les émissions de GES sont donc estimées.

Lorsque le **taux de complétude des consommations privatives est supérieur à 50%**, les données manquantes de consommation sont reconstituées par extrapolation.

Lorsque le **taux de complétude des consommations privatives est égal à 100%** : les consommations et émissions de GES sont directement calculées à partir des consommations réelles.

Ainsi, le taux de complétude des données est calculé pour chaque actif de manière précise et fiable. Par ailleurs, les consommations analysées via l'outil CRREM sont corrigées des variations climatiques, seules celles de l'année 2023 étant prises en compte.

C - Bilan des émissions carbone du périmètre retenu en 2025

Taux de couverture

L'étude carbone 2025 couvre une part significative du portefeuille, tant en surface qu'en valeur :

81 % / Couverture en surface thermique

71,4 % / Couverture en valeur

Les calculs d'émissions liées aux fluides frigorigènes reposent sur les hypothèses suivantes :

- Charge unitaire par équipement : 7 kg
- Fluide frigorigène retenu : R410-A
- Taux de fuite appliqué : 10 % (référence ADEME⁴)

Cible 1,5°C — Trajectoire Paris

Pour rester aligné sur la trajectoire de l'Accord de Paris (scénario 1,5°C), le portefeuille doit respecter les jalons d'intensité carbone suivants :

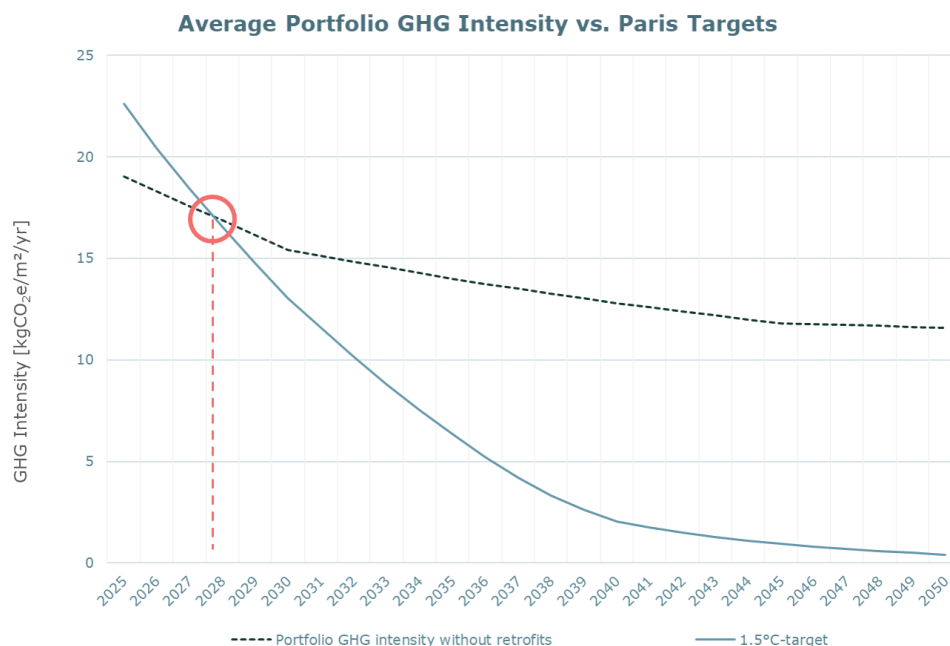
13,04 kgCO₂/m² en 2030

2,05 kgCO₂/m² en 2040

⁴ ADEME (Agence de la transition écologique). *Guide des facteurs d'émissions - Méthode Bilan Carbone® Entreprises et Collectivités*, version 5.0. Section 3.3 – Fuites de fluides frigorigènes. Paris : ADEME, 2007.



Trajectoire du portefeuille :



L'analyse CRREM conduit à distinguer deux poches d'actifs, selon leur niveau de risque de dépassement de trajectoire (stranding risk) :

Poche BIC Actifs en bonne trajectoire

Ces actifs représentent 86,8 % du périmètre en valeur et 70,7 % en surface. Leur date d'échouage est supérieure à 2028, ce qui permet d'adopter une posture de pilotage et d'optimisation plutôt que de transformation profonde. L'enjeu est de maintenir leur performance dans la durée.

Poche BIP Actifs nécessitant des actions correctives

Ces actifs représentent 13,2 % du périmètre en valeur et 29,3 % en surface. Leur date d'échouage menace d'être atteinte prématurément, ce qui impose d'engager des actions de réduction des émissions pour repousser ce seuil.

Qualité des données en 2025

La fiabilité du bilan repose en grande partie sur la qualité des données collectées. En 2025, la répartition du périmètre en valeur est la suivante :

49 % de données réelles, collectées via les compteurs à télérelève installés sur les actifs (plateformes Deepki, IQSpot, EnergySafe, etc.) au cours de l'année 2025.

26 % de données extrapolées, issues de la méthode d'extrapolation présentée en section 4.

25 % de données de second niveau (exemple : DPE), utilisées en l'absence d'autres sources disponibles.

L'augmentation progressive de la part des données réelles constitue un objectif prioritaire pour les exercices suivants.



D - Plan de transition

Sur la base des études CRREM réalisées et en cours de réalisation, Edmond de Rothschild REIM (France) a établi une trajectoire carbone visant à décarboner son portefeuille d'actifs en suivant la cible de l'Accord de Paris (1,5°C). Cette trajectoire est actualisée chaque année pour refléter l'évolution du portefeuille et des données disponibles.

I. Fiabilisation des données — enjeu transversal

Le principal levier, commun à l'ensemble des fonds, est la fiabilisation et la complétude des données de consommation. À cet effet, EdR REIM (France) intègre désormais la signature de mandats énergétiques avec l'ensemble de ses locataires dans son processus de gestion. Ce dispositif permet d'accéder automatiquement aux données de consommation via une plateforme de télérelève, d'améliorer le suivi et d'identifier plus précisément les leviers d'optimisation.

En parallèle, la collecte des types et charges de fluides frigorigènes est en cours sur l'ensemble du portefeuille, afin d'enrichir les études CRREM.

II. Poche BIC Pilotage et optimisation

Pour les actifs déjà en bonne trajectoire, les actions portent sur le pilotage continu et l'optimisation de la performance, via la mise en place de plans d'Energy Management ou de plans de travaux ciblés. Ce dispositif concerne 91 % du périmètre de la poche BIC.

III. Poche BIP Actions correctives

Pour les actifs les plus exposés, le plan d'action s'articule en deux temps :

À court terme (2025-2026) : renforcement de la collecte de données pour fiabiliser les analyses, récupération des données manquantes, et actions de sensibilisation des locataires (guide des bonnes pratiques ESG, comités verts, baux avec annexe environnementale, etc.).

À horizon 2030 : cession des actifs les moins performants, ou mise en place d'un dispositif d'Energy Management, ou définition d'un programme de travaux, avec une attention particulière portée aux actifs utilisant du gaz ou des fluides frigorigènes à fort potentiel de réchauffement climatique.

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

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

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

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

Selon les travaux de l'IPBES (la plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité), 75 % des écosystèmes terrestres et 66 % des milieux marins sont fortement dégradés par l'activité humaine.⁵

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

Face à cette crise, l'adoption en 2022 du cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal, lors de la COP15, marque une étape décisive. Ce cadre fixe une feuille de route ambitieuse à horizon 2030, avec des objectifs

⁵ IPBES, *Rapport d'évaluation mondiale sur la biodiversité et les services écosystémiques*, Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques, approuvé lors de la 7^e session plénière, Paris, mai 2019.



mesurables pour stopper la perte de biodiversité et engager sa restauration. L'Union européenne et la France ont décliné ces engagements au niveau national.

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

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

B - Stratégie Biodiversité

La prise en compte de la biodiversité dans la gestion immobilière est un sujet encore émergent, pour lequel le marché ne dispose pas encore de méthodologies pleinement stabilisées. Dans ce contexte, Edmond de Rothschild REIM (France) a engagé une réflexion pour définir une approche adaptée à son portefeuille, en particulier sur la SCPI Edmond de Rothschild Europa, véhicule pilote de la démarche.

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

Cette réflexion a abouti en 2025 à la définition d'une feuille de route structurée en trois étapes, appliquée à la SCPI Edmond de Rothschild Europa :

— Étape 1 : Mesure

La première étape consiste à calculer un indice de biodiversité pour chacun des actifs, sur la base du Coefficient de Biotope Surfacing (CBS). Cet indicateur se définit comme la proportion entre l'ensemble des surfaces favorables à la nature présentes sur l'unité foncière et la surface totale de cette même unité foncière. Sont considérés comme « à enjeux » les actifs présentant un espace extérieur exploitable ou un coefficient de biotope supérieur à 5%.

L'exposition aux enjeux de biodiversité varie sensiblement selon la typologie des actifs. Les commerces en pied d'immeuble, implantés en milieu urbain dense, ne disposent généralement pas d'espaces verts, ce qui limite les leviers d'action directs. Les actifs logistiques sont en revanche les plus exposés, en raison de leur localisation et de la présence fréquente d'espaces verts sur les sites. Les actifs de bureaux présentent quant à eux une situation variable selon leurs caractéristiques propres.

— Étape 2 : Diagnostic

Une fois les actifs à enjeux identifiés, Edmond de Rothschild REIM (France) réalise des diagnostics documentaires ciblés. Ces diagnostics s'appuient sur trois volets complémentaires.

L'analyse de l'état initial mobilise les données déjà disponibles, notamment :

- La documentation déjà reçue
- Les cartographies de référence (Atlas NL, Geoportal DE, Natura 2000...)
- Les résultats des calculs CBS

Un questionnaire est ensuite adressé afin de recueillir des informations concernant :

- Les dispositifs de récupération d'eau de pluie
- Le nombre de strates végétales
- Les pratiques et la gestion actuelle des espaces verts
- Les sources potentielles de pollution (sonore, éclairages extérieurs...)
- Les dispositifs existants pour la faune environnante

Sur la base de ces éléments, une évaluation des enjeux permet d'identifier les actions à prioriser, accompagnée de recommandations adaptées, de fiches actions et de bonnes pratiques d'aide à la mise en place.

— Étape 3 : Action

Une fois les deux premières étapes accomplies, l'objectif est de déployer des plans d'action différenciés par type d'actif, organisés en trois niveaux d'engagement progressifs :



Niveau 1 : actions de sensibilisation des parties prenantes aux enjeux de biodiversité

Niveau 2 : mise en place d'actions concrètes sur les actifs à enjeux, telles que la gestion différenciée des espaces verts, l'installation de nichoirs ou d'hôtels à insectes, ou encore le recours au zéro-phyto

Niveau 3 : déploiement d'actions de restauration écologique, notamment la plantation d'espèces indigènes

C - Bilan des actions mises en œuvre pour minimiser l'impact du portefeuille EdR REIM sur la Biodiversité

Bien que la mesure formelle de la pression exercée par les actifs sur la biodiversité ne soit pas encore finalisée, Edmond de Rothschild REIM (France) a d'ores et déjà engagé des actions concrètes visant à limiter l'impact de son portefeuille.

OPCI Immo Premium

Les actifs du fonds sont peu concernés par les enjeux de biodiversité. Le portefeuille se compose de deux poches — bureaux et commerces de pied d'immeuble — qui ne comportent aucun espace vert, limitant de fait les interactions directes avec les écosystèmes environnants.

En 2025, la démarche a néanmoins porté sur la sensibilisation des occupants : un document dédié à l'éclairage raisonné a été diffusé auprès des locataires des commerces en pied d'immeuble. Ce levier, bien que ciblé, est pertinent : la pollution lumineuse figure parmi les principales pressions exercées sur la faune dans les environnements urbains, et sa réduction contribue directement à limiter l'impact des actifs sur la biodiversité locale.

SCPI Edmond de Rothschild Europa

En 2025, les travaux ont été concentrés sur la construction de la feuille de route méthodologique présentée ci-dessus. Aucune action opérationnelle n'a encore été déployée sur les actifs, et ce choix est délibéré : agir sans diagnostic préalable solide expose au risque de mettre en œuvre des mesures en apparence favorables mais potentiellement contre-productives pour les écosystèmes — ce que la littérature spécialisée désigne parfois comme de fausses bonnes idées. La priorité donnée à la rigueur méthodologique est donc une condition de l'efficacité des actions à venir.

FPCI Capital Immo Value

Le sujet de la biodiversité n'a pas été traité en 2025 sur ce fonds. L'unique actif en portefeuille étant en phase de travaux sur l'ensemble de l'exercice, les conditions n'étaient pas réunies pour engager une démarche opérationnelle.

D - Perspectives 2026

L'année 2026 marquera une montée en puissance de la démarche biodiversité, avec des trajectoires différenciées selon les fonds.

Sur la SCPI Edmond de Rothschild Europa, les trois étapes de la feuille de route (mesure, diagnostic et plan d'action) seront déployées sur l'ensemble des actifs en portefeuille, concrétisant ainsi le travail méthodologique engagé en 2025.

Sur l'OPCI Immo Premium, les actions de sensibilisation seront maintenues dans la continuité des années précédentes.

Sur le FPCI Capital Immo Value, aucune action spécifique sur la biodiversité n'est prévue à ce stade.



8. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

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

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

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

A - Types de risques de durabilité pris en compte

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

- Risques physiques liés au changement climatique : Les risques physiques se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid, gonflement/retrait des argiles, submersions marines). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société. Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.
- Risques physiques liés à la perte de biodiversité : Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols. De même, l'effondrement de la biodiversité peut se traduire par des conséquences financières importantes pour les actifs immobiliers, affectant leur valeur, leur attrait pour les acheteurs et locataires potentiels, ainsi que leurs coûts de maintenance à long terme.
- Risques de transition liés aux évolutions induites par la transition écologique : Les risques de transition résultent des effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : risques réglementaires et juridiques, risques technologiques, et risque d'opportunités de marché). La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux. Par exemple, ceux définis par le décret tertiaire et le règlement Taxinomie. L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.
- Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux : Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.
- Risques de greenwashing : défini par la synthèse des contrôles SPOT relative à l'intégration des risques en matière de durabilité, un risque de greenwashing (d'écoblanchiment), du point de vue d'une SGP, se définit comme la pratique selon laquelle les déclarations, les actions ou les communications liées à la durabilité ne reflètent pas de manière claire et exacte le profil de durabilité sous-jacent d'une entité, d'un produit financier ou d'un service financier. Cette pratique peut induire en erreur les consommateurs, les investisseurs ou d'autres acteurs de marché.



B - Analyse des risques

I. Risques extra-financiers

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

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

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

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

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

Cette mise à jour fait l'objet d'un comité dédié avec la Direction d'EdR REIM (France) et d'un support de présentation indiquant les changements relatifs au périmètre et à l'évaluation des risques.

EdR REIM (France) adopte la tolérance au risque du Groupe EdR. Ces tolérances sont fixées par thématique permettent de définir le risque qu'EdR REIM (France) est prête à accepter pour chacun d'entre eux.

Dans le cas où l'exposition est supérieure à la tolérance au risque résiduel, des projets et plans d'actions doivent être mis en place afin de réduire les risques supportés.

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

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

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

Bilan 2025 :

Sur l'exercice 2025, les dispositifs de gestion des risques de durabilité en place ont permis de réduire le risque brut à un niveau satisfaisant. L'évaluation des risques est en adéquation avec la tolérance groupe.

II. Le cas particulier des risques physiques

La Taxonomie verte européenne identifie 28 aléas climatiques susceptibles d'affecter les actifs immobiliers, regroupés en deux grandes familles : les risques chroniques (élévation des températures, stress hydrique, montée des eaux) et les risques aigus (événements extrêmes tels qu'inondations, tempêtes ou vagues de chaleur).

Edmond de Rothschild REIM se dote d'une stratégie structurée pour évaluer et réduire l'exposition de ses portefeuilles.

La démarche se déploie en deux temps : évaluer d'abord l'exposition et la vulnérabilité de chaque actif, puis planifier des actions concrètes d'adaptation pour les actifs les plus exposés.



Stratégie d'acquisition :

Dès l'acquisition, l'exposition aux risques physiques est systématiquement analysée pour tous les actifs des fonds classés article 8.

Stratégie de gestion et plan d'action :

— Étape 1 : Cartographie (horizon 2027)

L'objectif est de couvrir 100 % des actifs sous gestion par une étude croisée exposition-vulnérabilité d'ici fin 2027. Une fois ce panorama établi, les actifs sont priorisés selon trois critères combinés : score de risque, valeur vénale et horizon d'arbitrage.

— Étape 2 : Adaptation (horizon 2030)

Pour les actifs identifiés comme à risque élevé ou très élevé, des études d'adaptation seront réalisées et des plans d'action mis en place d'ici fin 2030.

Bilan 2024-2025 :

Les premiers travaux ont été engagés dès 2024 sur le périmètre des fonds article 8 :

OPCI Immo Premium : étude exposition et vulnérabilité réalisée sur l'ensemble du portefeuille.

SCPI Edmond de Rothschild Europa : étude d'exposition couvrant les deux tiers du portefeuille.

FPCI Capital Immo Value : aucune étude réalisée (1 seul actif détenu en 2025).

C - Perspectives 2026

Cette analyse des risques extra-financiers et les actions de mitigation associées seront reconduites en 2026.

Concernant les risques physiques, l'année 2026 marquera une montée en puissance de la démarche.

Pour la SCPI Edmond de Rothschild Europa, l'effort portera sur la réalisation des études croisées exposition × vulnérabilité sur les actifs identifiés comme exposés dans le cadre du plan d'action ISR. Ces études devront être finalisées avant juillet 2027, conformément aux engagements pris. Elles constitueront la base de la priorisation des actifs nécessitant des mesures d'adaptation.

L'OPCI Immo Premium se trouve dans une configuration plus avancée : les études croisées ont déjà été menées sur l'ensemble du portefeuille. La prochaine étape consistera à définir le niveau de risque toléré, exercice qui sera conduit en cohérence avec l'avancement des autres fonds afin de disposer d'une approche harmonisée à l'échelle de la plateforme.

Concernant le FPCI Capital Immo Value, la réalisation des études d'exposition et de vulnérabilité reste conditionnée à l'achèvement de travaux préalables en cours. Le lancement de l'analyse sera planifié dès que ces prérequis seront levés.

D - Contrôles permanents et périodiques

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

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



jour de la cartographie des risques opérationnels. Le gestionnaire des risques effectue un contrôle des risques extra-financiers lors de :

- Chaque acquisition d'actif immobilier par tout produit labellisé ISR et/ou relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR géré par EdR REIM (France)
 - Vérification de la notation ESG de l'actif finalisée (et de la présence d'un plan d'action budgétisé le cas échéant) en amont de l'acquisition pour les fonds labellisés ISR;
- Chaque lancement de produit relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR opéré par EdR REIM (France).
 - Vérification des informations figurant dans le Prospectus des produits relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR, notamment relatives à la bonne prise en compte des risques en matière de durabilité;
 - Vérification de la cohérence entre la stratégie du fonds et sa classification des produits relevant de l'Article 8 ou 9 du Règlement SFDR.

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

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

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

Bilan 2025 :

Les contrôles de 2nd niveau réalisés dans le cadre du plan de contrôle ESG ont révélé un niveau satisfaisant. Ras concernant les contrôles de 3^{ème} niveau.