

RÈGLEMENT DISCLOSURE (OVSFDR) – ARTICLE 10

LA FRANÇAISE
REM



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

SOMMAIRE

A.	Résumé.....	2
B.	Absence de préjudice important à l'objectif durable.....	2
C.	Caractéristiques de l'objectif d'investissement durable	3
D.	Stratégie d'investissement	3
E.	Proportion d'actifs durables au sein du fonds	4
F.	Suivi de l'objectif d'investissement durable.....	4
G.	Mesure de l'atteinte de l'objectif de durabilité	4
H.	Sources de données utilisées	5
I.	Limites de la méthodologie utilisée	7
J.	Revue de la durabilité des actifs	7
K.	Politique d'engagement	8
L.	Atteinte de l'objectif d'investissement durable visé.....	9

Méthodologie :

- Template rédigé sur la base des Articles 31 à 57 du « Final Report on draft Regulatory Technical Standards » (aka « RTS ») disponibles à cette adresse :
https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2021_03_joint_esas_final_report_on_rts_under_sfd.pdf

Cette publication répond à l'exigence de l'article 10 du Règlement Disclosure et s'applique aux SCPI gérées suivantes :

- LF GRAND PARIS PATRIMOINE
- CREDIT MUTUEL PIERRE 1
- EPARGNE FONCIERE
- LF EUROPIMMO (ex LFP EUROPIMMO)
- LF OPPORTUNITE IMMO (ex LFP OPPORTUNITE IMMO)
- SELECTINVEST 1

Présentation :

A. RÉSUMÉ

Article 46 : Summary website section for financial products with the objective of sustainable investment

L'objectif d'investissement est un objectif de lutte contre le réchauffement climatique. Plus précisément, le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100 en utilisant la méthodologie développée par le CRREM. Le CRREM a défini des voies de décarbonation propres à chaque pays et sous-secteur (bureaux, hôtels, vente au détail, etc.). Chaque trajectoire part des valeurs carbone et énergétiques actuelles et propose une voie de décarbonation claire jusqu'à l'horizon 2050.

S'employer à suivre une trajectoire, c'est œuvrer dès à présent pour une viabilité à long terme du fonds. Le recours à l'outil développé par le CRREM permet au fonds de définir une trajectoire bas-carbone ambitieuse et pérenne, en définissant des plans stratégiques à court, moyen et long terme pour réduire ses émissions et se placer dans le sillage des objectifs internationaux.

Les émissions de CO2 des actifs du fonds seront calculées annuellement afin de pouvoir contrôler le bon avancement de notre engagement et de prendre les actions nécessaires à leur alignement sur la trajectoire identifiée. Plus précisément, la société de gestion vérifie la situation de chaque actif au regard du risque d'échouement, i.e. le seuil d'émissions au-delà duquel le bien dépasse sa juste part d'émissions associées à la trajectoire choisie. Les émissions par actif seront ensuite agrégées au niveau du fonds en les pondérant par la valeur des actifs.

L'indicateur suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, correspond à la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associées à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

Si le niveau d'émissions de CO2 du fonds est au-dessus de celui indiqué par le CRREM pour le pays et le secteur, le fonds financera des émissions négatives afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement, c'est-à-dire qu'il aura recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

B. ABSENCE DE PREJUDICE IMPORTANT A L'OBJECTIF DURABLE

Article 47: No significant harm to the sustainable investment objective website section

L'objectif de lutte contre le réchauffement climatique est notamment atteint par la réduction ou par le non-recours aux énergies fossiles et l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des « inefficient energy building ».

L'atteinte de cet objectif et les plans d'amélioration mis en œuvre n'ont aucune incidence négative en matière de durabilité :

- **L'exposition aux énergies fossiles** : les actions mises en œuvre pour réduire les émissions de gaz à effet de serre auront au contraire un impact positif sur la part des actifs ayant recours aux énergies fossiles, dont la proportion ne pourra que baisser.
- **L'exposition aux actifs non efficient énergétiquement et la baisse des consommations d'énergie** : les actions mises en œuvre pour réduire les émissions de gaz à effet de serre auront au contraire un impact positif sur la part des actifs inefficent energy buildings : la diminution des émissions de gaz à effet de serre a pour corollaire systématique une baisse des consommations d'énergie.
- **Les déchets produits en phase d'exploitation du bâtiment** ne seront aucunement affectés par la poursuite de l'objectif de lutte contre le réchauffement climatique : aucun impact négatif ne peut être envisagé tant les domaines sont différents et indépendants les uns des autres.
- **Les risques liés à l'érosion de la biodiversité** ne seront pas affectés significativement par la poursuite de notre objectif de lutte contre le réchauffement climatique même s'il est possible que la végétalisation de certaines toitures puisse entrer en concurrence avec l'installation de solutions de production d'énergie renouvelable.

C. CARACTERISTIQUES DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Article 48: Sustainable investment objective of the financial product website section

Le fonds s'engage suivre la trajectoire l'Accord de Paris, selon une méthodologie compatible avec celle utilisée par le CRREM pour définir ses trajectoires de décarbonation.

La stratégie adoptée par le fonds est celle de l'**ERC : Eviter, Réduire, Compenser**. En effet, la meilleure façon de limiter les émissions de CO2 est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces émissions. Pour cela, il convient d'anticiper autant que faire se peut, les modes constructifs, les systèmes énergétiques et leur gestion.

Dès lors que les émissions de CO2 n'ont pu être pleinement évitées à un coût raisonnable, le fonds réduira le volume restant par des solutions techniques de minimisation comme la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des systèmes énergétiques et le suivi de Plans Pluriannuel de Travaux (PPAT verts). En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour apporter une contrepartie positive si des émissions de CO2 du fonds restent supérieures au seuil calculé par le CRREM.

D. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Article 49 Investment strategy for financial products with the objective of sustainable investment website section

Le fonds vise l'alignement des émissions de gaz à effet de serre sur une trajectoire climatique : plutôt que d'exclure les actifs les plus émetteurs, la philosophie d'investissement du fonds est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation.

La stratégie d'investissement passe par une évaluation précise de la performance environnementale de l'actif selon une méthode compatible avec celle du CRREM.

L'évaluation précise de la performance environnementale, sera produite lors de chaque acquisition et mise à jour annuellement.

Les informations relatives à la stratégie d'investissement du fonds sont incluses dans la documentation précontractuelle du fonds, à savoir la note d'information et le DIC PRIIPS, ainsi que sur le site internet de la société de gestion.

E. PROPORTION D'ACTIFS DURABLES AU SEIN DU FONDS

Article 50: Proportion of investments for financial products with the objective of sustainable investment website section

Pourront entrés dans la catégorie « autres investissements » :

- les actifs non significatifs, i.e. dont la taille unitaire est inférieure à 1 000m²
- les actifs pour lesquels le fonds ne parvient pas à obtenir, auprès des locataires, les données relatives aux émissions de gaz à effet de serre, pour au moins 50% de la surface de cet actif.

Dans un premier temps, la société de gestion calculera les émissions de CO₂ pour l'ensemble des investissements effectués au cours de l'année, à l'exception des projets en construction dont le calcul des émissions de CO₂ est reporté un an après l'installation du premier locataire afin de prendre comme base de calcul des consommations réelles plutôt que théoriques.

Dans un délai de 3 ans (d'ici décembre 2023), la société de gestion calculera les émissions de CO₂ pour plus de 50% des actifs du fonds pondérés par leur valeur.

Dans un délai de 5 ans (d'ici décembre 2025), la société de gestion calculera les émissions de CO₂ pour plus de 90% des actifs du fonds pondérés par leur valeur.

A terme, la faible proportion des « autres investissements » n'affectera pas la réalisation des objectifs d'investissement durable. Par ailleurs, la majorité des « autres investissements » le sont en raison de l'absence de données fiables et non en raison de critères environnementaux. Statistiquement, il n'existe pas de raison pour que les émissions de CO₂ des « autres investissements » soient différentes de la moyenne du fonds.

F. SUIVI DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Article 51: Monitoring of the sustainable investment objective website section

La quantification des émissions de CO₂ des actifs du fonds est réalisée lors de leur acquisition. Des mises à jour annuelles permettent de vérifier la permanence de l'alignement de la stratégie du fonds.

Dans le cadre de la politique globale de gestion des risques, la revue de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable se fera annuellement.

G. MESURE DE L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE DURABILITE

Article 52 Methodologies for the sustainable objective website section

Pour aligner les émissions de gaz à effet de serre du fonds avec une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique, conformément à l'Accord de Paris, le fonds :

- Calculera chaque année les émissions de CO₂ de chacun de ces actifs :
 - o Périmètre : Plus de 90% des actifs du fonds pondérés en valeur
 - o Méthode : conversion des consommations d'énergie des scopes 1 et 2, selon les méthodes de calculs règlementaires propre à chaque pays et en fonction du type d'énergie utilisée. Les consommations totales d'énergie des actifs seront déterminées, chaque fois que c'est possible, en se fondant sur les factures des parties communes et privatives ;
- Comparera ces émissions aux seuils définis par le CRREM par année, pays et typologie d'actifs
- Identifiera et mettra en œuvre, pour chacun des actifs, un plan d'actions visant à aligner les émissions de CO₂ avec la valeur cible du CRREM en 2030 ;
- Calculera la performance environnementale moyenne du fonds qui correspond à la moyenne des émissions de CO₂ des actifs pondérée par la valeur ;
- Calculera une performance environnementale moyenne cible du fonds alignée avec les seuils définis par le CRREM en créant un portefeuille fictif dont l'allocation par typologie d'actifs et zone géographique (pays) reprend celle du fonds au 31 décembre de l'exercice ;
- Mesurera, au niveau du fonds, la différence positive ou négative existant entre la performance environnementale moyenne du fonds et la performance environnementale moyenne cible du fonds. Si, malgré les efforts de la société de gestion pour éviter et réduire les émissions de CO₂, la performance environnementale moyenne du fonds est supérieure à la performance environnementale moyenne cible du fonds, le fonds compensera les émissions de CO₂ excédentaires par le financement d'émissions négatives.

H. SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES

Article 53: Data sources and processing for the sustainable objective website section

(a) les sources de données utilisées pour atteindre l'objectif d'investissement durable du produit financier

Les émissions de CO₂ sont déterminées à partir des consommations énergétiques de chaque actif.

La collecte des données de consommation énergétiques est confiée à des prestataires externes qui interviennent :

- *Lors de l'acquisition*, afin de réaliser un audit ESG de l'actif : le bureau d'études environnemental externe a notamment en charge la détermination des consommations énergétiques et des émissions de CO₂ par deux moyens
 - o La récupération des factures de fluides :
 - Après des property manager pour ce qui est des consommations des parties communes
 - Après des locataires pour ce qui est des parties privatives
 - o L'estimation des consommations énergétiques par calcul et simulations thermiques en l'absence de factures
- *Lors des collectes annuelles de consommations énergétiques*, un prestataire externe récupère les données de consommations d'énergie, par type d'énergie, pour chaque actif tertiaire de plus de 1000m² (parties communes ou privatives) en récupérant ces

informations directement auprès des fournisseurs d'énergie (après accord préalable des locataires pour les parties privatives)

Cas spécifique des données relatives aux consommations des parties communes des actifs monocataires et des parties privatives des actifs du fonds :

- Soit le locataire a donné son accord à notre prestataire externe pour la collecte des données de ses consommations d'énergie auprès de son ou ses fournisseurs d'énergie ;
- Si le locataire refuse de nous transmettre ses consommations (privatives ou parties communes), le fonds utilisera
 - pour les actifs de bureau, des proxies internes, issus d'échantillonnages d'actifs comparables en fonction de leur taille (+/- 5000 m²) et de leur localisation géographique (Paris, IDF, Nord, Sud)
 - pour les autres actifs, le fonds utilisera des données issues des benchmarks de place, notamment celles issues du baromètre annuel de la performance énergétique et environnementale de l'OID ou des données issues des audits énergétiques réalisés le cas échéant.

Les consommations énergétiques ainsi obtenues et exprimées en kWh_{ef}, seront convertis en émission en équivalent de CO₂, en utilisant les facteurs de conversion suivants :

- Facteurs de conversions réglementaires français pour tous les fluides hors réseaux de chaleur et de froid, à savoir selon l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations de réduction de consommations d'énergie finale dans les bâtiments tertiaire

Type d'énergie par kWh EF PCI	Equivalent CO ₂ par kWh EF PCI
Electricité (hors autoconsommation)	0.064
Gaz méthane (naturel) issu des réseaux)	0.227
Gaz propane	0.272
Fioul domestique	0.324
Charbon	0.385
Bois, biomasse – plaquette (10-25% humidité)	0.024
Bois, biomasse – granulés ou briquettes (8% humidité) ; buches (20% humidité)	0.03
Autres combustibles fossiles	0.324

- Facteur de conversion d'un fournisseur d'énergie renouvelable
- Pour ce qui est des réseaux de chaleur et de froid : utilisation des valeurs réglementaires de chaque réseau, précisées dans l'arrêté du 12 octobre 2020 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique.

**(b) les mesures prises pour garantir la qualité des données –
(c) la manière dont les données sont traitées**

La collecte des données de consommations énergétiques a été confiée à des prestataires externes dûment sélectionnés selon la procédure d'évaluation des tiers du groupe La Française.

Pour les données issues de factures de consommation (bâtiments tertiaires de moins de 1000 m² notamment), les property managers, ainsi que les assets managers, réalisent chaque année des contrôles de cohérence en comparant les données de l'année aux données antérieures et/ou aux consommations issues de benchmarks de place, notamment le baromètre de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments publié tous les ans par l'OID).

d) la proportion de données qui est estimée

La proportion de données issues d'estimations (audits énergétiques, données manquantes reconstituées à partir des historiques de consommation) sera précisée chaque année dans le rapport périodique.

I. LIMITES DE LA METHODOLOGIE UTILISEE

Article 54 Limitation to methodologies and data for the sustainable objective website section

La collecte des données relatives aux consommations d'énergie a été organisée de manière précise et systématique par la société de gestion. Elle est partagée auprès de l'ensemble de ses collaborateurs, notamment auprès des assets managers. Elle est un élément important de la mission formellement confiée aux property managers en charge de la gestion des actifs et fait partie de leurs objectifs annuels.

A titre d'avertissement, il est précisé que pour les émissions de CO², les parties privatives étant gérées par les locataires, l'accès aux données pourra être limité. Cependant, les locataires du fonds restent soumis aux réglementations en vigueur visant à limiter les consommations énergétiques.

De plus, l'absence de données ne préjuge pas du niveau d'émission de CO² de ces actifs. Statistiquement, il n'existe pas de raison pour que les émissions de CO² des « autres investissements » soient différentes de la moyenne du fonds.

Par ailleurs, conformément aux pratiques de marché actuelles, sont comptabilisées les émissions de CO² des scopes dits 1 correspondant à l'usage du bâtiment.

Le scope 3 (transport de marchandises et de personnes, achats de biens et de services, traitement des déchets) qui correspond aux autres émissions indirectes de CO² n'est pas pris en compte dans les données relatives aux émissions de CO² des actifs du fonds pour pouvoir assurer une comparaison cohérente avec la méthodologie CRREM.

J. REVUE DE LA DURABILITE DES ACTIFS

Article 55 Due diligence for the sustainable objective website section

Les données de consommation d'énergie des actifs, ainsi que la quantification des émissions de CO² qui en découlent seront historisées dans nos bases de données. Toute dérive de consommation, constatation de consommation anormalement haute ou basse sera identifiée et analysée au regard du taux d'occupation de l'actif, de l'activité exercée par le locataire et des données météorologiques de l'actif.

Un point annuel sera organisé avec le prestataire en charge de la récupération des données et de leur conversion en équivalent d'émission de CO² afin

- de garantir la bonne application des méthodes retenues,

- d'identifier les actifs le plus émetteurs de CO² et de décider, le cas échéant, des actions à mettre en œuvre.

Par ailleurs, les assets managers du fonds, ainsi que les property manager en charge de la gestion des actifs seront particulièrement sensibilisés à la fiabilisation des données relatives aux consommations énergétiques et aux émissions de CO².

Lors de toute acquisition, une évaluation environnementale des actifs sera réalisée par un prestataire externe indépendant.

K. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Article 56 Engagement policies for the sustainable objective website section

En tant que gérant d'épargne sur le long terme pour le compte de ses investisseurs, le groupe La Française porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société de demain et donc sur les conditions dans lesquelles cette épargne pourra être utilisée. Sa responsabilité est non seulement de la faire fructifier mais également de créer les conditions du vivre ensemble de demain notamment au regard des transitions nécessaires du fait du changement climatique, de l'innovation technologique et des défis sociaux.

La société de gestion a la conviction profonde que l'atteinte des objectifs généraux et spécifiques qu'elle s'est fixée naît d'une meilleure connaissance et d'une écoute plus attentive de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur l'actif. La politique d'engagement de la société de gestion vise ainsi à informer, entraîner et faire collaborer l'ensemble des parties prenantes dans la prise en compte des critères extra-financiers afin de faire de l'ensemble des participants à la chaîne de valeur des éco-acteurs.

La société de gestion a identifié six catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour le fonds :

- Les locataires/occupants

*Les Assets Managers et les Property Managers instaurent un **dialogue régulier avec les locataires** afin de les sensibiliser à notre démarche responsable tout en contribuant à en faire des **éco-acteurs**, promoteurs de notre politique ESG. Dans ce cadre, ils peuvent décider de mettre en place des annexes environnementales, des guides d'utilisation et/ou des ateliers pédagogiques.*

- Les property managers

*Le property manager assure la gestion locative et technique des actifs du fonds. Il a en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, il est un **élément clé du déploiement de la stratégie ISR** du fonds. Pour relayer ses ambitions en matière ESG, la société de gestion a décidé d'impliquer ses Property Managers en leur confiant des missions de gestion intégrant une démarche globale et permanente qui inclut le suivi des critères ESG prévu dans les annexes environnementales*

- Fournisseurs et prestataires de travaux

*Les achats de la société de gestion couvrent un champ d'activités très large, des prestations intellectuelles aux achats liés aux aménagements et à l'exploitation en passant par la gestion des programmes immobiliers. L'ambition de La Française REM est **de faire appliquer sa démarche ESG aux fournisseurs afin de pouvoir les identifier, les évaluer et les sélectionner.***

Cette démarche permet également de mieux les accompagner pour une meilleure intégration des critères ESG au sein de leur organisation et dans leur production de biens ou de services.

- Associés

*Pour que les associés du fonds soient en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG liés à sa stratégie d'investissement et de gestion, la SCPI s'engage à communiquer **des informations claires, précises et adaptés et à leurs besoins.***

- Collaborateurs

La sensibilisation des collaborateurs en interne à l'ESG est déterminante pour aider la société de gestion à atteindre les objectifs généraux et spécifiques du fonds. Les collaborateurs sont au coeur de l'entreprise. Ce sont eux qui connaissent parfaitement les modes de fonctionnement, et peuvent ainsi aider à atteindre les objectifs fixés pour le fonds. Ce sont eux qui sont le relais de la société de gestion à l'extérieur et qui véhiculent son image et son identité. Ce sont eux qui en intégrant réellement le développement durable dans leurs pratiques peuvent aider à valoriser la démarche entreprise. Ce sont eux enfin qui souvent sont porteurs d'idées pour innover

- Organismes de place

*Parce qu'il est essentiel de **faire progresser l'ensemble des professionnels de l'immobilier** sur les enjeux liés à l'immobilier durable et à l'innovation, la société de gestion s'engage à **communiquer et à partager ses meilleures pratiques** au sein d'organismes de place.*

Au cours des douze derniers mois, les démarches entreprises sur les actifs du fonds ont servi à alimenter les groupes de travail des 3 organismes de place suivants :

*✓ l'**ASPIM** (notamment dans le groupe de travail sur l'élaboration du label ISR)*

*✓ l'**OID** (notamment pour la publication du baromètre de la performances énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire),*

*✓ l'**UNEP FI Property Working Group** (partenariat public-privé établi par le Programme des Nations Unies pour ses travaux sur l'environnement et le secteur immobilier)*

L. ATTEINTE DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE VISE

Article 57 Attainment of the sustainable investment objective website section

Le fonds poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique compatible avec l'Accord de Paris.

L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixé par l'Accord de Paris en 2015 est clair : limiter à 2 °C – idéalement 1,5 °C – le réchauffement climatique anthropique en 2100 par rapport à l'ère préindustrielle. Cet objectif a vocation à s'appliquer à l'échelle internationale. Il est commun à tous les Etats et tous les secteurs d'activité. Néanmoins, les différents secteurs et pays connaissent des situations de développement et d'émissions différentes, avec des potentiels très variés d'évolution.

Le CRREM établi par pays et par typologie d'actifs immobiliers une répartition dans le temps du budget carbone conforme à une trajectoire climatique. C'est un outil qui a été développé par un consortium européen de plusieurs entités issues de différents pays (IIÖ Institute for Real Estate Economics (Autriche), Université d'Alicante (Espagne) , Université d'Ulster (Royaume-Uni), Le GRESB (Pays-Bas), TIAS School for Business and Society (Pays-Bas) Il a été financé par Horizon 2020, programme de Recherche et d'Innovation de l'Union Européenne et ses finalités sont identiques à

celle de l'accord de Paris : proposer des pistes scientifiquement fondées pour préparer la décarbonation du secteur immobilier, dans l'optique de le mettre sur la voie de l'objectif « 2 degrés » ou « 1,5 degrés ».

Le fonds retient la limitation du réchauffement climatique à 1,5° plus compatible avec les ambitions de l'Accord de Paris.