



EDMOND
DE ROTHSCHILD

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE | 2020/21



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

UN IMPACT CONCRET SUR LE MONDE DE DEMAIN



**CHRISTOPHE
CASPAR**

Global CEO
Asset Management

Cela fait maintenant plus de dix ans que notre Groupe a décidé d'axer sa stratégie sur le développement durable, et donc sur une approche qui concilie performances financières et extra financières. Il nous semblait évident à l'époque, et c'est encore plus le cas aujourd'hui, que les investisseurs ont la responsabilité d'avoir un impact concret sur le monde de demain ; et plus généralement que nous devons changer notre façon d'aborder les notions de progrès et de croissance, qui ne peuvent plus l'être au détriment de l'Homme, de l'environnement et de la collectivité.

S'il y a un domaine dans les activités d'Edmond de Rothschild où cela prend une résonance particulière, c'est dans celui de l'immobilier. Nos équipes bâtissent - au sens littéral du terme - le monde dans lequel nous vivons et celui de demain. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : au sein de l'Union européenne, les bâtiments représentent près de 36 % des émissions de CO2 et 40 % de la consommation d'énergie.

Il est donc crucial que cette activité assume ses responsabilités pour construire un avenir durable et qu'elle atteste des progrès réalisés dans des rapports complets et réguliers. C'est l'objet de cette brochure.

J'espère qu'elle vous confirmera que notre activité immobilière, comme le reste de notre plateforme de gestion d'actifs, continuent de jouer un rôle de premier plan pour placer les enjeux du développement durable au cœur de nos métiers.

Christophe Caspar

EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (REIM) est l'activité de gestion immobilière du Groupe Edmond de Rothschild.

Nous offrons des solutions de gestion d'investissements gérées par nos experts immobiliers locaux et fondées sur leurs convictions.

Nous investissons dans des stratégies rigoureusement sélectionnées qui répondent à différents critères de risque, en nous **concentrant volontairement sur les principaux marchés européens** afin de figurer parmi les meilleurs de notre catégorie et de générer un **impact positif** sur les actifs et leur environnement.



9 bureaux



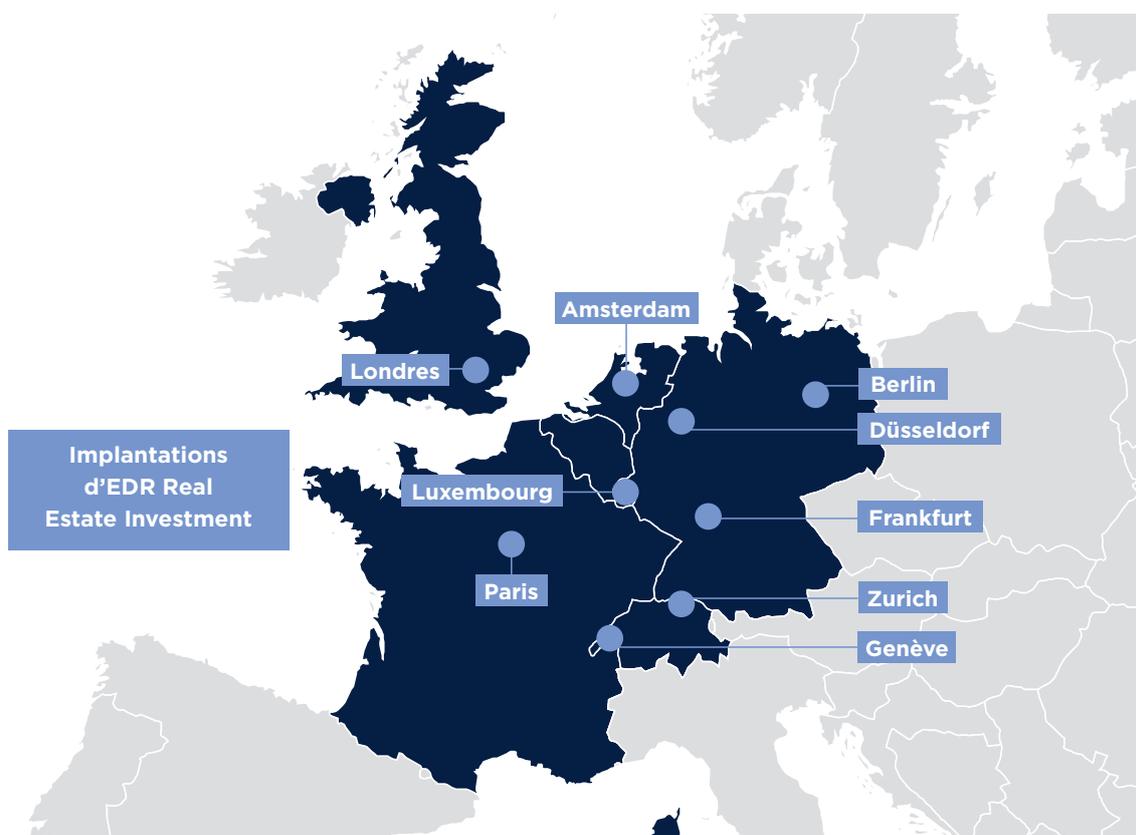
11,7 Mds€
Total des actifs et
biens sous gestion



747 actifs



+ de 120
collaborateurs



ABORDER LA DURABILITÉ AVEC PRAGMATISME



**PIERRE
JACQUOT**

CEO
Edmond
de Rothschild
Real Estate
Investment
Management

La gestion durable des investissements immobiliers a été par moment, y compris dans un passé récent, une démarche relativement solitaire. Grâce à son actionariat familial, qui lui offre la possibilité d'adopter une vision à plus long terme, Edmond de Rothschild fait partie depuis longtemps d'une minorité d'investisseurs immobiliers engagés dans cette voie.

Les choses ont commencé à évoluer il y a quelques années. Le concept d'investissement ESG (environnemental, social et de gouvernance) s'est répandu dans le monde entier et il est possible d'affirmer sans se tromper que désormais les principaux gestionnaires d'actifs au niveau international ont effectué des changements et pris des mesures en conséquence.

Dans le domaine de l'investissement immobilier, l'accent a été mis jusqu'à présent sur les préoccupations environnementales, en particulier concernant le changement climatique. Nous saluons bien sûr cette démarche. Dans le même temps, nous reconnaissons également qu'il existe un immense potentiel de réponse aux enjeux sociaux et de gouvernance, et nous nous engageons à faire également un travail pionnier dans ces domaines.

Nous exprimons cet engagement au travers des quatre principes suivants, qui guident notre démarche de développement durable :

- **1. Améliorer la performance ajustée au risque en intégrant les aspects ESG à nos processus d'investissement ;**
- **2. Mettre en œuvre des pratiques durables grâce à l'innovation et au partage de « best practices » au sein de l'ensemble des portefeuilles que nous gérons ;**
- **3. Agir de manière responsable en tant que gestionnaire en s'attaquant aux impacts environnementaux tout en améliorant l'efficacité opérationnelle et la valeur des actifs;**
- **4. Reconnaître l'impact social et prendre en considération les bassins de population au sein desquels se trouvent nos actifs.**

En agissant avec ces principes, nous sommes convaincus que nous pouvons développer et renforcer notre force d'innovation dans tous les domaines de l'ESG. Concernant la demande croissante de bâtiments verts, l'amélioration continue de la compétitivité des technologies offre par exemple un éventail croissant d'options pour les nouvelles constructions.

Toutefois, le principal défi consiste désormais à améliorer et à rénover le parc immobilier existant, ce qui représente aujourd'hui un enjeu beaucoup plus important.

Bien entendu, notre mission dans l'environnement bâti doit refléter les tendances et l'évolution de l'environnement législatif, économique et commercial dans lequel nous opérons, et là aussi, des changements importants et constants exigent une réponse :

- ▶ **Intensification de la législation climatique** fixant des normes de performance pour les bâtiments. Politiques de comparaison des performances énergétiques. Certaines villes fixent des normes de performance de plus en plus strictes.
- ▶ **Demande accrue des investisseurs sur les aspects ESG.** Les fonds immobiliers comportent de plus en plus souvent des indicateurs de performance pour suivre les améliorations, et les indicateurs ESG sont essentiels pour prendre en considération les impacts à long terme.
- ▶ **Évolution vers une économie circulaire** qui minimise le gaspillage de matériaux. Cela passe par la mise en place d'un mécanisme de réduction, de réutilisation et de recyclage des matériaux de construction.

Dans ce contexte en pleine évolution, nous avons mis en place **en 2020 une nouvelle politique ESG pour toutes les entités d'Edmond de Rothschild REIM.** Elle prévoit un **engagement « zéro émission de carbone » à l'horizon 2030** pour les scopes 1 et 2 et à l'horizon 2040 pour le scope 3. Tous les fonds sous gestion discrétionnaire ou semi-discrétionnaire ont l'engagement de mettre en œuvre une politique ESG, et notre objectif est d'intégrer pleinement les aspects ESG à l'ensemble de nos processus de fonctionnement et d'investissement.

L'introduction de cette politique ESG s'inscrit dans une démarche plus large qui vise à adopter les « best practices » de développement durable dans l'ensemble de nos activités. Par exemple, EdR REIM (UK), société mère d'EdR REIM (Benelux) et d'EdR REIM (Allemagne) a signé les PRI des Nations Unies, et nous avons prévu **d'étendre cette démarche à l'ensemble des entités REIM.** En novembre 2020, nous avons organisé une formation de sensibilisation destinée à l'ensemble de nos collaborateurs dans le cadre d'un webinar, qui sera suivi de formations plus spécifiques en 2021.

Quelques mots enfin sur les aspects de certification et de classification. En plus de partager les ambitions exprimées dans la Politique d'investissement responsable du Groupe Edmond de Rothschild, nous calibrons également nos processus sur les exigences formulées dans le règlement européen « SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Tous les fonds d'investissement immobilier direct ont pour ambition de respecter au minimum les critères de l'article 8 du SFDR, voire de l'article 9 dans le cas de l'un de nos fonds gérés au Royaume-Uni.

Afin de pouvoir comparer les portefeuilles et les immeubles, nous avons intégré les **certifications et classifications locales ou internationales pertinentes.**

Vous trouverez dans ce document plus de détails sur les principes et les applications de notre démarche de développement durable. Vous trouverez également une série d'études de cas succinctes qui offrent des exemples concrets et tangibles de la manière dont cette démarche contribue à accroître l'impact positif de nos activités.

MESSAGES ET ACTIONS CLÉS

Plus que jamais, l'avenir de l'immobilier réside dans sa capacité à relever les nouveaux défis sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux. Pour les investisseurs comme Edmond de Rothschild REIM, cette transformation est un processus exigeant, multiforme et de long terme. Le premier impératif consiste à définir des priorités : c'est dans cet esprit que nous avons identifié trois défis clés que nous gardons à l'esprit dans toutes nos actions :

- 1. Améliorer les performances du parc existant
- 2. Placer les utilisateurs au cœur de notre démarche
- 3. Agir avec détermination et engagement

1. AMÉLIORER LES PERFORMANCES DU PARC EXISTANT

Les nouvelles constructions ne permettront pas à elles seules d'atteindre les objectifs globaux de réduction des émissions de CO₂. Des actions d'envergure sont nécessaires pour améliorer la performance des bâtiments existants dans un certain nombre de domaines.

Réduire la consommation d'énergie

- Améliorer la qualité de l'enveloppe extérieure
 - ▷ Optimisation de la consommation d'énergie
 - ▷ Isolation plus efficace des toits et des murs
 - ▷ Doubles/triples vitrages
 - ▷ Systèmes d'éclairage LED
- Systèmes de gestion des bâtiments qui améliorent le recyclage de l'énergie dans les systèmes de ventilation et la consommation d'énergie dans les systèmes de chauffage et de climatisation

Décarboniser les principales sources d'énergie

- Conversion au fil du temps des systèmes de chauffage utilisant des combustibles fossiles (pétrole et gaz) vers des systèmes utilisant des énergies renouvelables (bois, pompes à chaleur, géothermie, chauffage urbain, biomasse)
- Installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques qui contribuent à la production d'eau chaude ou à l'autoconsommation d'électricité
- Sélection de fournisseurs d'énergie sans carbone pour les contrats d'approvisionnement en électricité
- Mise en place d'une méthodologie « Net Zero Carbon » sur les fonds à l'horizon 2030

Optimiser la consommation d'eau et l'utilisation des déchets

- Installation d'équipements hydro-économiques (appareils de cuisine et de salle de bain, unités de traitement de l'air)



- ▶ Conception de jardins et d'espaces extérieurs exigeant peu d'arrosage et permettant le recyclage des eaux de pluie.
- ▶ Mise en œuvre du recyclage des déchets conformément aux exigences des collectivités locales concernées.

Respecter des normes compétitives

- ▶ Cibler des labels de durabilité appropriés pendant le processus de conception
- ▶ Introduire les fonctionnalités les plus récentes en matière de consommation d'énergie et d'émissions de carbone
- ▶ Utilisation de matériaux recyclés dans la construction

2. PLACER LES UTILISATEURS AU CŒUR DE NOTRE DÉMARCHE

La valeur des actifs est largement déterminée par leur attrait pour les locataires et les acheteurs. Nous fixons des normes environnementales et sociales à des niveaux qui répondent aux attentes des utilisateurs en termes de fonctionnalité, de bien-être et d'accessibilité financière.

Label de durabilité pour les bâtiments

- ▶ Informations transparentes et comparables à toutes les parties prenantes
- ▶ Labels environnementaux et de durabilité (BREEAM, LEED, MINERGIE, HPE)*
- ▶ Connectivité et bien-être (WIREDSCORE, OS MOZ)*

- ▶ Rapports et références du marché (PRI, GRESB, SSRE)*

Digitalisation des interfaces avec les locataires

- ▶ Contrôle de la température des pièces, contrôle des accès, systèmes de gestion des bâtiments
- ▶ Interfaces basées sur le digital, capteurs de confort et d'éclairage
- ▶ Suivi de la consommation d'eau et d'énergie
- ▶ Informations et contenus dans les médias locaux

Améliorer le confort

- ▶ Dans les bâtiments résidentiels et commerciaux :
 - ▷ Santé et sécurité
 - ▷ Ventilation
 - ▷ Chauffage
 - ▷ Lumière naturelle
 - ▷ Accès aux services
 - ▷ Installations sportives
 - ▷ Utilisation de matériaux non dangereux
 - ▷ Adaptation au télétravail et à la distanciation sociale

Favoriser la nouvelle mobilité

- ▶ Bornes de recharge pour les véhicules électriques
- ▶ Parkings à vélos
- ▶ Autos et vélos en libre-service
- ▶ Intégration des voies piétonnes aux transports en commun

* Cf. Glossaire



Régénération urbaine et sociale

- ▶ Rééquilibrage des espaces publics et privés
- ▶ Conversion de bureaux en logements ou de sites industriels en locaux commerciaux
- ▶ Diversification du profil des locataires
- ▶ Développement de la biodiversité autour des immeubles et des toitures

3. ENGAGEMENT ET PARTICIPATION

L'immobilier est une « affaire de personnes » et une activité locale. La mise en œuvre des politiques de développement durable exige une forte volonté pour gérer les projets, trouver les bonnes solutions et veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints dans l'exploitation des biens immobiliers.

Informations non financières

- ▶ Données quantitatives : énergie, CO2, eau, déchets, électricité, proximité des transports en commun
- ▶ Données qualitatives : niveau de confort, biodiversité, interaction avec les bassins de population
- ▶ Enquêtes de satisfaction auprès des locataires

Objectifs à moyen et long terme

- ▶ Transparence sur l'ensemble des objectifs :
- ▶ Certification des bâtiments sous des labels pertinents

- ▶ Rapports annuels sur la consommation d'énergie et les émissions de CO2
- ▶ Mesure de l'impact de projets spécifiques de rénovation ou de transformation
- ▶ Intégration des critères ESG dans le processus d'investissement
- ▶ Dialogue avec les locataires

Promotion du logement abordable

- ▶ Contribution et adhésion aux politiques publiques de logement abordable
- ▶ Gestion d'une association de logement au Royaume-Uni : FAHHA*
- ▶ Projets à loyers contrôlés et subventionnés à Genève (Suisse)

Traitement équitable des situations sensibles

- ▶ Situations récentes liées au COVID 19 Procédures spéciales pour :
 - ▷ les grands projets de rénovation
 - ▷ ou les premières locations de projets résidentiels

Objectifs ESG internes

- ▶ Réduction de la consommation d'énergie et de l'utilisation de ressources naturelles
- ▶ Emploi éthique : pratiques de diversité et d'inclusion
- ▶ Applicable aux équipes d'Edmond de Rothschild REIM

* Cf. Glossaire

PROGRÈS ESG EN 2020/2021 ET AU-DELÀ

Nous effectuons d'importants progrès vers notre objectif de devenir une entreprise de gestion immobilière durable, qui intègre les considérations ESG à toutes les étapes de ses processus d'investissement et opérationnels. Chaque mois, la situation évolue. Dans cette section, nous passons en revue les changements réalisés en 2020, ainsi que les initiatives lancées pendant l'année 2021 qui doivent aboutir dans un avenir proche.

56 % des actifs en gestion directe

relèvent d'une politique ESG

Objectif visé pour 2030 : **zéro émission de carbone**

Les actifs avec un label énergétique représentent 440 000 m² dans 59 immeubles

1 257 appartements dans le cadre de programmes publics à loyer abordable au Royaume-Uni et en Suisse

1. UNE NOUVELLE POLITIQUE ESG À L'ÉCHELLE DE LA PLATEFORME POUR TOUTES LES ENTITÉS EDR REIM

Nous nous sommes engagés à atteindre un objectif « zéro carbone » (scopes 1 et 2) d'ici 2030 et d'ici 2040 pour le scope 3.

Nous avons mis en place une équipe de développement durable, qui rassemble des représentants de différents pays et de différentes divisions (développement commercial, gestion de fonds, gestion des investissements et gestion des actifs) et se réunit régulièrement.

2. NOS PRINCIPES GUIDENT NOTRE APPROCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE SUR LA BASE DE L'IMPACT ET DE LA PROPORTIONNALITÉ

Nous intégrons désormais les aspects ESG dans nos processus d'investissement afin d'améliorer la performance ajustée du risque de nos investissements.

Nous mettons en œuvre des pratiques durables grâce à l'innovation et à la mise en commun des meilleures pratiques dans l'ensemble des portefeuilles que nous gérons.

Nous nous sommes engagés à agir de manière responsable pour préserver l'environnement naturel, en nous attaquant aux impacts environnementaux, tout en améliorant l'efficacité opérationnelle et la valeur de marché.

Nous identifions les impacts sociaux et prenons en considération les bassins de population au sein desquels se trouvent nos actifs.

17,5 % & 10 %

Réduction

respectives des émissions de CO2 et de la consommation d'énergie des actifs de notre stratégie immobilière suisse sur les deux dernières années

59 :

Amélioration de la notation GRESB sur 1 an

pour notre stratégie d'immobilier commercial au Benelux (contre 40 auparavant)

Label ISR

français :

Certification ISR française pour notre stratégie résidentielle Premium en France

38% :

Pourcentage de femmes au sein des équipes

d'Edmond de Rothschild REIM, constituées de neuf nationalités différentes

3. TOUS NOS FONDS SOUS GESTION DISCRÉTIONNAIRE ONT UNE POLITIQUE ESG

D'ici la fin de l'année 2021, EDR REIM actualisera toutes les politiques des fonds gérés et établira des politiques par pays sur la base de la politique ESG d'EDR REIM.

Tous les fonds d'investissement immobiliers directs s'efforcent de satisfaire au minimum aux exigences de l'article 8 du Règlement SFDR. Funding Affordable Homes (FAH) sera conforme à l'article 9, tandis que le fonds de dette immobilière restera conforme à l'article 6.

4. DES AMBITIONS ESG SPÉCIFIQUES ONT ÉTÉ INTÉGRÉES AUX STRATÉGIES DE NOS FONDS

Les plans portant sur la consommation, la réduction et l'approvisionnement en énergie (tarifs verts) et l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ont déjà été réalisés ou le seront au titre des objectifs des fonds pour 2021/22.

Des systèmes de suivi énergétique permettant de mieux cerner l'efficacité des mesures ESG sont en cours de mise en place pour mesurer et stocker les données de consommation.

La certification des bâtiments et les notations énergétiques ont été intégrées à la stratégie des fonds.

Tous les immeubles récemment construits ou rénovés sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et d'équipements de stationnement pour vélos.

Le fonds FAH (Funding Affordable Homes) a adopté l'énoncé de mission suivant : « Soutenir le secteur du logement abordable au Royaume-Uni, afin d'augmenter le nombre de logements abordables, d'apporter une valeur sociale positive et d'offrir des rendements attractifs, stables et progressifs aux investisseurs ».

5. ENGAGEMENT ENVERS LES CLIENTS ET LES SALARIÉS

Nous nous inscrivons dans une démarche axée sur les meilleures pratiques en matière de développement durable afin d'aider nos clients à investir selon des critères durables et responsables.

EdR REIM (UK), société mère de l'EdR REIM (Benelux) et d'EdR REIM (Allemagne), a signé les PRI des Nations Unies et nous prévoyons d'étendre cette initiative à l'ensemble des entités REIM.

La formation interne aux aspects ESG a débuté en novembre 2020 avec un webinar destiné à l'ensemble du personnel. Des sessions plus spécifiques sont budgétées et planifiées pour 2021.

ÉVALUATION ESG DES FONDS ET MANDATS*

Nos fonds et nos mandats sont alignés sur les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, comme indiqué ci-dessous.

En outre, nous attachons une importance particulière à la certification de nos produits sur la base des meilleures références européennes, pour attester de notre engagement et du sérieux de notre démarche d'investissement.



VEHICULE	NOM	RÉGION	ACTIF (en millions)	CERTIFICATION**	ODD ACTIVÉS	
FONDS LANCÉS PAR EDR REIM	EdR Real Estate <i>Résidentiel et commercial</i>	Suisse	1'746 CHF	SSREI, MINERGIE, HPE	10, 11, 13	
	French Premium Real Estate <i>Commerce de détail et bureaux</i>					France
		Eurozone Industrial Real Estate <i>Logistique et industrie</i>	Zone euro	114 CHF	GRESB	9, 11, 13
		Smart Estate Thematic <i>Usage mixte</i>	Zone euro	177 CHF	BREEAM, LEED, REDSCORE	9, 11, 13
	FONDS EN GESTION DÉLÉGUÉE OU CONSEILLÉE PAR EDR REIM	Benelux Commercial Real Estate <i>Bureaux</i>	Benelux	457 CHF	GRESB	11, 13
		Funding Affordable Homes <i>Résidentiel</i>	Royaume-Uni	191 CHF	The Good Economy Partnership	10, 11
Sustainable Real Estate Investments <i>Résidentiel</i>		Suisse	304 CHF	SSREI, MINERGIE, Notation SRE	11, 13	
OPÉRATIONS INDÉPENDANTES	Magnum - Levallois <i>Bureaux</i>	France	152 CHF	BREEAM Excellent, BBC EFFINERGIE, OS MOZ	11, 13	
	Flow - Francfort <i>Bureaux</i>	Allemagne	155 CHF	LEED Gold	11, 13	
	Holborn Links Estate - Londres <i>Usage mixte</i>	Royaume-Uni	297 CHF	En cours de mise en place	9, 11, 13	
	Saffron Court - Nottingham <i>Résidentiel</i>	Royaume-Uni	68 CHF	Certification BREEAM prévue en 2021 et à la fin des travaux	10, 11, 13	
	ACTIF GÉRÉ TOTAL			3'679 CHF		

Source : EdR REIM, données au 30/06/2021 * liste non exhaustive, portant sur les portefeuilles dotés d'indicateurs de mesure ESG ** Cf. glossaire

ÉTUDES DE CAS

Quels que soient les lieux et la période où nous investissons, nous nous concentrons en permanence sur les enjeux sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux.

Nous souhaitons vous présenter différents exemples d'investissements représentatifs de nos convictions en matière de gestion ESG.

Étude de cas 1 :

CONFORT ET SERVICES AUX LOCATAIRES RÉSIDENTIELS

Construction d'un immeuble d'habitation au Royaume-Uni



- **Saffron Court** development in Nottingham.
 - Résidence **Saffron Court** à Nottingham.
 - Construction de **350 appartements adaptés aux besoins du marché local**.
 - La construction s'est déroulée de **fin 2017 à mi-2020**.
 - Accent mis sur la **qualité des espaces communs et des services aux locataires**.
 - **Équipe verticalement intégrée de location, de gestion immobilière et d'entretien** pour garantir la satisfaction des occupants, la qualité de vie sur place et la maîtrise des coûts.
- Début de l'exploitation et de la location en 2020 dans le contexte des **restrictions liées à la Covid-19**.
 - **Certification BREEAM** prévue en 2021.
 - **433 panneaux photovoltaïques sur le toit** génèrent une économie moyenne de 181 kg de CO2 par an et par unité.

Étude de cas 2 :

IMPACT RÉSIDENTIEL ET SOCIAL

Funding Affordable Homes (Royaume-Uni)

- Edmond de Rothschild REIM est le conseiller en investissement de **Funding Affordable Homes** depuis août 2019.
- Stratégie d'investissement à **fort impact social** qui vise à offrir des logements abordables aux personnes ayant des difficultés sociales, d'apprentissage ou d'intégration.
- En tant qu'investisseur à impact social, Funding Affordable Homes a adopté un cadre d'évaluation des performances sociales élaboré par **The Good Economy Partnership** pour l'évaluation de tous ses projets.



- ▶ FAH réalise chaque année un **audit social indépendant** de tous les projets pour s'assurer qu'ils restent conformes aux critères souhaités.
- ▶ FAH gère un **foyer pour sans-abri à Luton**, des **centres de soins complémentaires pour les plus de 55 ans** sur 5 sites, des **loyers subventionnés** dans 4 localités et des **logements supervisés** dans plusieurs localités du Royaume-Uni.

Étude de cas 3 :

TENDANCES D'AVENIR

Smart Estate (UE)



- ▶ Projet représentatif des convictions d'Edmond de Rothschild REIM en matière de **rénovation urbaine**, de **tendances d'avenir** et de **réponse aux besoins des utilisateurs finaux**.
- ▶ Situé à **Helsinki (Finlande)**, à proximité du centre-ville et du quartier du port.
- ▶ **Obtention d'un permis de construire** pour la transformation d'un immeuble de bureaux vacant de 7 800 m² en logements et locaux commerciaux.
- ▶ **Création d'importantes offres résidentielles complémentaires**, avec notamment des appartements destinés à la location avec services et des résidences en gestion complète.
- ▶ Programme de rénovation respectueux des contraintes strictes du ministère de la protection des monuments.
- ▶ Projet certifié **LEED Platinum**.
- ▶ Réduction de 50 % de la consommation d'énergie et de 30 % de la consommation d'eau. La part des énergies renouvelables sera de 32,5 %.

Étude de cas 4 :

AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Prulay 37 - Meyrin (Suisse)

- ▶ **Rénovation et ajout de deux étages** dans un immeuble d'habitation construit dans les années 1970.
- ▶ Situé à **Meyrin (Genève)**, il fait partie du portefeuille suisse de la SICAV Edmond de Rothschild Real Estate.
- ▶ **Programme des travaux** : 16 nouveaux appartements, nouvelle isolation, structure en bois à faible émission de carbone pour les derniers étages, raccordement au chauffage urbain, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur pour l'eau chaude.
- ▶ Les loyers des nouveaux appartements seront contrôlés à des **niveaux abordables pendant cinq ans**.
- ▶ A son achèvement, le bâtiment sera **labellisé Minergie Rénovation et ECO 21**. Il répondra aux critères fixés par la Confédération helvétique avec une **réduction de 40/45 % des émissions de CO2** et de **40 % de la consommation d'énergie**.



Étude de cas 5 :

RÉNOVATION URBAINE

Holborn Links - Londres (Royaume-Uni)

- **Domaine historique en pleine propriété** comprenant 32 bâtiments sur 2,5 acres (10 117 m²). Situé au cœur de Londres, à proximité des principaux axes de transport.
- Grâce à notre projet de rénovation, **nous obtenons une meilleure performance ESG** en améliorant l'efficacité énergétique, l'agrément des occupants et les normes de biodiversité des lieux.
- Création d'un **cadre numérique convergent unique** comprenant des applications mobiles natives, un accès sans contact aux entrées, des équipements d'agrément à l'échelle du domaine, des capteurs de qualité de l'air et de densité de localisation, une gestion centralisée du domaine et une surveillance des incendies et de la sécurité.
- Notre approche **open-source tournée vers l'avenir** nous permettra de répondre parfaitement à l'évolution des besoins des occupants tout en positionnant le projet de manière idéale pour atteindre nos objectifs de performance ESG à long terme.



Étude de cas 6:

RÉHABILITATION ET RÉNOVATION DE BUREAUX

Fonds d'immobilier commercial Benelux



- Portefeuille de bureaux diversifié avec une stratégie de seconde vie et de repositionnement

DELPHI - WIBAUTSTRAAT 135 - AMSTERDAM

- Remplacement de l'éclairage conventionnel par un éclairage LED
- Rénovation et amélioration de l'efficacité de l'unité de traitement de l'air
- Installation de chaudières de chauffage à haut rendement énergétique
- Amélioration du label énergétique de G à A

VAN BYLANDT HUIS - BENOORDENHOUTSEWEG 46 - LA HAYE

- Remplacement de l'éclairage conventionnel par un éclairage LED
- 271 panneaux photovoltaïques sur le toit produisent 12 % de la consommation électrique de l'immeuble
- Amélioration du label énergétique de E à C

Étude de cas 7:

LABELS ÉNERGÉTIQUES

Grands immeubles de bureaux (UE)

PROJECT FLOW (FRANCFORT - ALLEMAGNE)

- ▶ Immeuble de bureaux de 13 étages de grande qualité
- ▶ Certificat LEED Gold*

PROJET MAGNUM (LEVALLOIS - FRANCE)

- ▶ 12'000 m² de surface de bureaux restructurés et rénovés
- ▶ Certification BREEAM « Excellent » dans la catégorie remise à neuf*
- ▶ Label BBC Effinergie Rénovation*
- ▶ Label OsmoZ (qualité des cadres de vie au travail)*

PROJET EVOLUTION+ (GENÈVE - SUISSE)

- ▶ 253 appartements dans le plus grand projet privé de Suisse
- ▶ Site 2000W
- ▶ Certification THPE
- ▶ Raccordement au réseau de chaleur Genilac*

* Cf. Glossaire



GLOSSAIRE

FAHHA : Funding Affordable Homes Housing Association - Une des filiales du groupe Funding Affordable Homes. Le groupe Funding Affordable Homes est une entreprise à impact social qui construit et achète des logements abordables afin d'offrir un rendement financier et social aux collectivités et aux investisseurs.

SSREI : Swiss Sustainable Real Estate Index - Le SSREI a été lancé par MV Invest dans le but d'assurer la transparence et la comparabilité des portefeuilles immobiliers (fonds immobiliers, actions immobilières, fondations d'investissement et fonds de pension) dans le cadre de leur valeur à long terme.

MINERGIE : Minergie est un label de construction suisse pour les bâtiments neufs et rénovés. Il a l'appui du secteur économique, des cantons et de la Confédération.

THPE : le THPE (Très Haute Performance Énergétique) est un écolabel français. Il exige une consommation d'énergie inférieure d'au moins 20 % à la consommation de référence.

GRESB : The Global Real Estate Sustainability Benchmark - Les évaluations GRESB sont guidées par ce que les investisseurs et le secteur considèrent comme des aspects importants de la performance des investissements immobiliers en matière de développement durable, et sont alignées sur les cadres de reporting internationaux, tels que le GRI, les PRI, les normes du SASB, les indices DJSI, les recommandations de la TCFD, l'Accord de Paris

sur le climat, les ODD de l'ONU, les directives et les réglementations nationales ou multinationales en matière de transparence.

BREEAM : The Building Research Establishment Environmental Assessment Method - La BREEAM est la principale méthode d'évaluation de la durabilité au niveau mondial pour les projets de planification, les infrastructures et les bâtiments. Elle reconnaît et reflète la valeur des actifs les plus performants tout au long du cycle de vie de l'environnement bâti, de la construction à l'utilisation et à la rénovation.

LEED : Leadership in Energy and Environmental Design - LEED est le système d'évaluation des bâtiments écologiques le plus utilisé dans le monde. Applicable à quasiment tous les types de bâtiments, LEED fournit un cadre pour des bâtiments écologiques sains, économiques et à haute efficacité. La certification LEED est un symbole mondialement reconnu de réussite et de leadership en matière de développement durable.

BBC-EFFINERGIE : le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) a été développé par le « Programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans les bâtiments » (PREBAT), lancé par l'association Effinergie avec le soutien financier de l'« Agence de la transition écologique ». (ADEME). Il a été créé dans le but d'atteindre les objectifs de 2050 dans le cadre de la transition énergétique : réduire de 4 % les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Octobre 2021. Ce document est publié par EdR Real Estate Investment Management (EdR REIM). Les données et chiffres cités se rapportent à l'activité d'EdR Real Estate Investment Management (EdR REIM), qui fait partie de la plateforme immobilière Edmond de Rothschild.

Les principaux risques de l'immobilier sont : le risque lié au marché immobilier, le risque de perte en capital (les stratégies mentionnées aux présentes ne bénéficiant d'aucune garantie ou protection, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué en totalité), le risque de liquidité, le risque de change, le risque de crédit, le risque de gestion discrétionnaire. Les risques indiqués ci-dessus ne sont pas limités.

Ce document est non contractuel et son contenu est purement indicatif. Toute reproduction, modification, publication ou diffusion de tout ou partie de ce document sans autorisation écrite préalable du Groupe Edmond de Rothschild est strictement interdite. Les informations fournies dans ce document ne doivent pas être considérées comme une offre, une incitation ou une sollicitation de transaction quelconque dans les juridictions où cela est illégal, ou dans lesquelles la personne qui les fournit n'est pas qualifiée pour le faire. Il n'a pas vocation à constituer un conseil financier, juridique ou fiscal, ni une recommandation d'achat, de vente ou de conservation d'un investissement, et ne doit pas être interprété comme tel. EdR décline toute responsabilité liée à des décisions d'investissement fondées sur ce document.

Ce document n'a pas été examiné ou approuvé par une autorité réglementaire d'une quelconque juridiction.

Les chiffres, les commentaires, les déclarations prospectives et les éléments fournis dans ce document reflètent l'opinion d'EdR sur les tendances du marché sur la base des données et des informations économiques disponibles à ce jour. Ces informations peuvent ne plus être pertinentes à la date de lecture de ce document. En outre, EdR n'assume aucune responsabilité quant à la qualité ou à l'exactitude des informations et données économiques fournies par des tiers. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Nous recommandons aux investisseurs de vérifier l'adéquation et/ou le caractère approprié de tout investissement par rapport à leur situation personnelle, en faisant appel si nécessaire à des conseils indépendants appropriés. La documentation légale du fonds peut être obtenue sur demande et sans frais auprès d'EdR REIM ou d'EdR.

Les performances et la volatilité passées ne sont pas des indicateurs fiables des performances et de la volatilité future. Les performances peuvent varier dans le temps et être influencées, entre autres, par l'évolution des taux de change.