

Synthèse SFDR

SCPI PIERRE PLUS

1. Résumé

Le Fonds PIERRE PLUS promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Les caractéristiques promues sont la réduction des consommations énergétiques pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m², la limitation des pollutions de sols pour tous les actifs, l'amélioration en exploitation de la performance ESG de tous les actifs.

Sa stratégie d'investissement consiste à investir dans des actifs compatibles avec les objectifs environnementaux du fonds, dès l'acquisition ou à les rendre compatible en gestion.

Le contrôle des objectifs ESG est réalisé par la société de gestion AEW à travers le Fund Management, les Asset Managers, la direction de l'ISR et la compliance ainsi que les équipes externes mandatées.

En fonction des étapes, acquisition ou gestion, AEW utilise des moyens différents et robustes pour s'assurer du respect de ces objectifs.

Les données environnementales et sociales proviennent de différentes sources internes et externes et font l'objet de contrôles de cohérence et de qualité.

Dans certains cas, certaines données des locataires ne peuvent pas être collectées ; elles sont alors estimées en utilisant des ratios.

AEW réalise un certain nombre de diligences raisonnables pour évaluer les performances environnementales des immeubles et identifier des leviers d'amélioration.

Dans la mesure où le fonds investit directement dans des actifs immobiliers et les gère, la politique d'engagement s'applique aux parties prenantes des bâtiments, notamment Property Managers et locataires.

2. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financiers

Les caractéristiques promues par ce fonds consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances seront améliorées en gestion.

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance dont :

- la pollution des sols,
- la performance énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m²
- la performance ESG globale risques environnementaux, déchets, santé des occupants

Les objectifs poursuivis par le fonds sont les suivants :

- Réduction des consommations énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1000m² de 40% à 2030, par rapport à une année de référence choisie entre 2010 et 2021
- Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols
- Amélioration de la performance ESG globale

4. Stratégie d'investissement

Les caractéristiques promues par ce fonds consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances seront améliorées en gestion.

Une attention particulière est portée aux bonnes pratiques en matière de gouvernance par l'intégration de clauses ESG dans les contrats des PM et le respect de notre politique ISR qui inclue la référence aux normes internationales de l'OCDE et des Nations Unies en matière de Droits de l'Homme.

5. Proportion d'investissements

La part minimum des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales est de 89%, mais les audits sur la pollution des sols ne sont réalisés que depuis 2017.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le contrôle des objectifs du fonds en matière environnementale et sociale est réalisé principalement par l'équipe de Fund Management de la SCPI. Il s'assure directement et indirectement, à travers des managers fonctionnels et des spécialistes métiers, que l'ensemble des équipes internes travaillent avec pour objectif le respect des engagements pris et mettent en œuvre les plans d'action environnementaux et sociaux.

Les engagements ISR d'AEW se concrétisent aussi par des procédures pour chaque fonction de l'entreprise : la direction des fonds, de l'investissement, la gestion d'actif, la direction technique et les Property Managers.

Le contrôle du respect de ces procédures est assuré par :

- les Asset Managers pour les Property Managers extérieurs,
- les managers concernés pour les équipes internes,
- le gérant du fonds pour toutes les équipes internes,
- et en dernier lieu par la direction de la compliance

Pour les actifs soumis au Décret Tertiaire, le suivi des plans d'action est réalisé par AEW et le Property Manager. Les reportings sont réalisés à travers une plateforme internet permettant de suivre l'avancement des objectifs.

7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales et sociales

Les méthodes utilisées pour s'assurer de l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux du fonds sont :

- Réalisation d'audits énergétiques et définition de plans d'actions pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m², afin de réduire les consommations énergétiques des immeubles. Un suivi de ces plans d'action est réalisé périodiquement avec éventuellement des actions correctives.
- Réalisation des audits environnementaux phase 1 à l'acquisition pour évaluer la performance environnementale initiale et définir les plans d'action permettant de l'améliorer
- Réalisation d'audits ESG à l'acquisition, définition le cas échéant des plans d'amélioration de la performance ESG et suivi de ces plans d'action

Pour ce qui est des méthodologies d'évaluation, le calcul des émissions de gaz à effet de serre utilise l'approche du Green House Gas Protocol (« GHG Protocol ») lancé en 2001 par le WBCSD (World Business Council for Sustainable Development) et le WRI (World Resources Institute).

8. Sources et traitement des données

Les données sont le plus souvent directement accessibles et proviennent :

- des vendeurs lors des acquisitions,
- des auditeurs spécialisés
- des systèmes de mesure mis en place
- des factures des fournisseurs d'énergie
- des locataires

La qualité des données est contrôlée en externe et en interne notamment en ce qui concerne les consommations énergétiques.

Toutes les données sont centralisées dans des logiciels de monitoring énergétique et de reporting.

Progressivement des systèmes de comptage des fluides ou de récupération des données des fournisseurs d'énergie sont mis en place.

Les consommations énergétiques des locataires peuvent être estimées si elles n'ont pas pu être récupérées.

9. Limites aux méthodes et aux données

Les seules limites aux données sont la disponibilité de celles des locataires, notamment leurs consommations énergétiques, qui dans certains cas ne nous sont pas transmises. Ces consommations énergétiques peuvent alors être estimées si elles n'ont pas pu être récupérées.

10. Diligence raisonnable

Les diligences raisonnables réalisées systématiquement à l'acquisition des actifs sont :

- audit technique
- audit environnemental
- audit énergétique
- audit ESG

Ces audits sont réalisés par des bureaux d'études extérieurs spécialisés.

11. Politiques d'engagement

Le fonds investit dans des immeubles et à ce titre déploie une stratégie d'engagement non pas vis-à-vis des émetteurs, mais vis-à-vis des parties prenantes qui interviennent sur les immeubles gérés.

Les principales parties prenantes sont les Property Managers, les locataires, et les entreprises de travaux.

AEW gère directement les immeubles avec une externalisation du Property Management (PM).

Les contrats des PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à l'atteinte des objectifs ESG des fonds. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du suivi des plans d'actions environnementaux et sociaux.

Les objectifs ESG des PM sont notamment le respect de la réglementation sur l'Hygiène, le Sécurité et l'Environnement quel que soit le type d'immeuble, le suivi et la réduction des consommations énergétiques, l'animation des comités environnementaux pour les immeubles tertiaires de plus de 2000m², la sensibilisation des locataires, la mise en œuvre de plans d'améliorations environnementaux et énergétiques.

S'agissant des locataires, des clauses ESG sont intégrées dans les baux types qu'AEW utilise. Pour les actifs tertiaires de plus de 2000m², des annexes environnementales sont proposées à la signature, avec la mise en place d'un comité environnemental annuel, pour échanger sur les objectifs de réduction des consommations énergétiques, des consommations d'eau et les objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

Le fonds est un FIA et ne permet pas l'exercice de droits de vote.

12. Indice de référence désigné

Non applicable