

RAPPORT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT

Thématique : *Critères ESG*

Périmètre : **FONCIERES & TERRITOIRES - Agrément GP 13-000031**

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Destinataire du rapport : *Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie*

Périodicité : *Annuelle*

Période couverte : *2022*

Personne en charge de la rédaction du rapport : *Katia DZIEBOWSKI, RCCI*

Date de rédaction : *30/06/2023*

Personne en charge de la validation du rapport : *Frédéric DURAND, Président*

Date de validation du rapport : *30/06/2023*

Table des matières

1. Préambule	2
2. Politique générale de prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)	2
2.1. FONCIERES & TERRITOIRES : L'immobilier durable et le RSE.....	3
2.2. Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES	4
3. Périmètre des produits concernés	5
4. Moyens utilisés pour informer les souscripteurs	5
5. Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	6

1. Préambule

Foncières & Territoires est une société de gestion de portefeuilles agréée depuis 2013. Elle gérait jusque 2019 trois SCPI régionales, qui ont été fusionnées à l'été 2019. Elle gère donc actuellement une SCPI de rendement dont la capitalisation au 31/12/2022 était de 64 M€ regroupant 1256 épargnants.

En parallèle, Foncières & Territoires assure la gestion de 35 fonds d'investissements immobiliers (SCI et SAS fermées – Loi Hoguet) pour une capitalisation totale de 117 M€.

Foncières & Territoires disposant d'encours sous gestion inférieurs à 500 M€, ce rapport visera uniquement à présenter la politique de prise en compte des critères ESG et les moyens d'informations mis en œuvre.

Notre SCPI est classée « **ARTICLE 6** » selon le règlement SFDR pour l'année 2022.

Selon les engagements pris par la Société, ce règlement impose d'indiquer dans la documentation pré-contractuelle comment sont pris en compte les risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement.

L'article 6 concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Si Foncières & Territoires n'a pas pris d'engagement ferme au regard des critères du règlement européen, la Société reste sensible aux critères environnementaux et sociaux dans les décisions d'investissement mais également dans sa politique de gestion des immeubles.

2. Politique générale de prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)

Les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) visent à évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques :

Au niveau de la Société de Gestion

Au niveau des actifs de la SCPI



Il existe de nombreux critères comme :

- Les émissions de CO₂, la consommation d'énergie, le recyclage des déchets de nos locataires...
- La typologie de locataires : à visée sociale, activité de production de produits verts ou assimilés...
- La prise en compte des critères de mobilité (local vélos, borne électriques, proximité des transports en commun...

- La gestion « active » du personnel : qualité du dialogue social, emploi de personnes handicapées, mise à disposition de transports peu polluants...
- La transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la parité hommes/femmes...

Les équipes de Foncières & Territoires sont en ordre de marche pour décliner les critères ESG sur les immeubles et les locataires de la SCPI.

Sont présentées ci-dessous les actions ESG mises en place en 2022, au niveau de la Société de Gestion et ensuite au niveau des actifs Immobiliers de la SCPI.

2.1. FONCIERES & TERRITOIRES : L'immobilier durable et le RSE

La crise COVID-19 suivie de la crise géopolitique de l'invasion de l'Ukraine par la Russie a été un détonateur pour bon nombre d'entreprises qui ont pris conscience que l'on ne ferait plus à l'avenir comme avant.

Nos sociétés ont pris conscience de la raréfaction des ressources, que ce soient : l'énergie, les matières premières pour produire et construire mais également pour se nourrir.

La société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES est particulièrement sensibilisée à l'ensemble de ces sujets depuis de nombreuses années et souhaite dans ce rapport relater un premier état des actions RSE mises en place.

Cette analyse s'articulera autour des 3 critères ESG que sont : l'Environnement, le Social et la Gouvernance.

- Notre Action sur l'Environnement

La société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES occupe des locaux respectueux de l'environnement. Les locaux de Lyon Confluence sont situés dans un immeuble à énergie positive, c'est-à-dire qu'il produit autant d'énergie qu'il n'en consomme.

Les locaux de Nancy se situent dans un immeuble ancien construit en pierre de taille en 1899, au tout début de la dynamique de l'École de Nancy (Majorelle, Daum ...). Doté d'une parfaite inertie, cet immeuble n'a pas besoin de climatisation, le local serveur est rafraîchi par un captage de l'air frais des caves (façon puit canadien) et l'extension est dotée d'une toiture végétalisée adorée par les Oiseaux.

Les locaux de Nantes sont situés dans un immeuble récent d'une grande efficacité thermique.

En ce qui concerne la mobilité, 70% des salariés de FONCIERES & TERRITOIRES viennent en transport en commun (trains, tram, bus) ou en vélo, trottinette voire à pied.

Parallèlement, l'entreprise a changé sa flotte de véhicules en passant à l'énergie électrique avec l'implantation de bornes dans les locaux de Nancy et de Lyon.

Pour les salariés étant amenés à se déplacer sur de longues distances, la société prend en charge une carte SNCF pour privilégier les transports ferrés décarbonés.

Une procédure de tri des déchets est réalisée dans les locaux de l'entreprise intégrant l'utilisation d'un papier recyclé.

- Notre Action sur le Social :

Le Télétravail a été maintenu après la pandémie sur la base du volontariat au rythme de 1 jour par semaine.

Le parc d'ordinateurs et de téléphones mobiles a été en grande partie renouvelé, faisant évoluer l'entreprise dans une hyper mobilité des collaborateurs.

Concernant l'**équilibre hommes-femmes**, l'avantage est aux femmes qui représentent 65% de l'effectif, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.

L'entreprise poursuit l'intégration de la jeune génération avec le recrutement en 2022 d'une stagiaire Master Gestion de Patrimoine, le prolongement de l'alternance Master 2 Communication et le lancement d'un recrutement alternant analyste immobilier destiné à renforcer le Service Investissement

- Notre action en matière de Gouvernance :

Le partage de la gouvernance s'articule autour des 3 piliers métiers de l'entreprise :

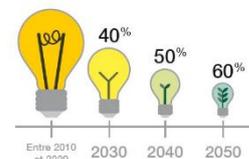
- ✓ Pôle collecte et patrimoine
- ✓ Pôle investissement
- ✓ Pôle gestion

La mise en place de délégations renforcées de pouvoirs des managers de pôles et des collaborateurs permet une grande autonomie des services.

Foncières & Territoires s'efforce à créer du **lien entre les différents services** au moyen d'une réunion mensuelle impliquant tous les collaborateurs qui peuvent ainsi exposer les avancées et les points à améliorer dans leurs différents pôles.

Enfin l'entreprise a décidé du partage de la performance économique avec l'ensemble de ses salariés, en mettant en place un plan d'intéressement.

2.2. Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES



Pour rappel le décret tertiaire vise à réduire de 40 %, d'ici 2030, les consommations d'Énergie et de gaz à effet de serre des immeubles de plus de 1000 m² et impose aux propriétaires de référencer leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT au plus tard le 31 décembre 2022.

Les deux années passées ont donc été marquées **par une grande sensibilisation** de l'ensemble des collaborateurs de FONCIERES & TERRITOIRES, sur la mise en place du Décret Tertiaire qui a nécessité un important travail de recherche de data et d'échanges avec les locataires.

La société de gestion a également renforcé ses audits techniques et thermiques avec des prestataires extérieurs sur les immeubles cibles, en recherchant des pistes d'**amélioration des consommations** des bâtiments par :

Du relamping (passage des éclairages en éclairages en LED)

Le changement de modes de chauffage vers des énergies décarbonées

Des travaux d'amélioration énergétique.

Un programme d'installation de bornes électriques de recharge de véhicules dans le temps sur l'ensemble des sites sous gestion.

Des provisions pour travaux d'amélioration de l'Efficiéce Energétique des immeubles sont systématiquement intégrées à l'acquisition des immeubles, mais aussi mises à l'ordre du jour des Assemblées Générales 2023 des SCI dans lesquelles la SCPI CAP Foncières & Territoires est actionnaire.

Il est à noter que plus de 50% des investissements réalisés par la SCPI sur 2022 concernent de « l'Immobilier neuf durable » avec des locataires qui font sens ; nous pouvons citer :

L'acquisition en mars 2022 deux lots de copropriété pour 374 m² de bureaux à Grenoble/Montbonnot dans un immeuble labellisé « passive house » ;

L'acquisition en septembre 2022 de commerces de proximité (carrefour market, pharmacie...) en rez-de-chaussée d'une résidence sénior construite sur l'année ;

L'acquisition en décembre 2022 d'un immeuble de bureaux situé à Metz de 2 800 m² accueillant de nombreuses professions médicales ainsi qu'un centre de coworking;

Enfin, soucieux de répondre aux exigences et aux défis qui s'imposent à nous, la société de gestion est membre d'un groupe de travail piloté par l'ASPIM afin d'échanger et d'améliorer les pratiques en matière d'immobilier. A travers ces rendez-vous trimestriels avec ses confrères, est évoquée l'évolution des normes et réglementations spécifiques aux activités immobilières et dont l'objectif premier est d'inciter le secteur de l'immobilier à accélérer sa transition vers un immobilier plus responsable.

3. Périmètre des produits concernés

La SCPI CAP Foncières & Territoires et les fonds immobiliers sous gestion n'entrent ni dans le cadre de l'article 8 ni de l'article 9 du règlement SFDR. Comme précisé ci-dessus, si la société de gestion intègre les enjeux environnementaux et sociaux dans la gestion des fonds, elle n'a toutefois pris aucun engagement ferme impactant la stratégie d'investissement et de gestion desdits fonds.

4. Moyens utilisés pour informer les souscripteurs

La politique de prise en compte des critères ESG par la société de gestion est mentionnée sur le site internet de la société de gestion dans la rubrique mentions légales (www.foncières-et-territoires.com)

Elle est également détaillée dans le rapport annuel 2022 de la SCPI CAP Foncières & Territoires et actualisée chaque année.

5. Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

La politique de gestion des risques de Foncières & Territoires, intègre les critères ESG tenant compte de l'entrée vigueur des dispositions applicables de l'article 29 du règlement SFDR au 1^{er} janvier 2023.