

Politique et protocole de reporting de performance ESG

POLITIQUE ET PROTOCOLE DE REPORTING DE PERFORMANCE ESG

1. Contexte et objectifs
 BlueMvest crée de la valeur et de la performance, aussi bien pour ses investisseurs que pour les actifs sous gestion. En effet, en mettant en place des bonnes pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), BlueMvest contribue à l'amélioration des performances des actifs et à la valorisation de son portefeuille, aux yeux des investisseurs présents et à venir.
 Cette création de valeur doit être partagée avec les différentes parties prenantes pour être durable et efficace. Les entreprises locataires de ces actifs, ainsi que leurs salariés, sont les premiers bénéficiaires de ces mesures. Au sein de leur entreprise, tout comme au niveau de l'actif de bureaux ou de commerce, des mesures sont prises pour améliorer leur environnement de travail et leur vie quotidienne. Le partage des bienfaits d'une politique ESG se retrouve à tous les niveaux de la société.

BlueMvest évalue l'impact de ces bénéfices grâce à sa contribution directe et indirecte, via les entreprises locataires des actifs du fonds Blue One, leurs différentes politiques internes et leurs salariés.
 Les éléments d'analyse, selon différentes thématiques, permettent d'évaluer les risques et opportunités extrafinanciers, ainsi que les impacts d'une stratégie d'investissement.
 Nous fondons notre analyse sur des données recueillies auprès de nos équipes et partenaires de gestion des actifs : property managers, facility managers, assistance à maîtrise d'ouvrage. D'autres données seront recueillies auprès des entreprises locataires des actifs.

Fonds Blue One
 Le fonds Blue One suit une stratégie Core+ et investit principalement dans des actifs de bureaux situés dans les principales villes d'Allemagne : Berlin, Munich, Hambourg, Francfort, Cologne, Stuttgart et Düsseldorf. Ces villes représentent le « Top 7 ».
 Notre stratégie cible :

- Des actifs existants nécessitant un travail d'asset management afin de le valoriser, tant du point de vue locatif qu'environnemental, lorsque des travaux d'entretien et d'amélioration (performances énergétiques et normes notamment) sont envisagés
- Des actifs en VEFA s'ils ont déjà commencé à être commercialisés. Ces actifs bénéficieront des dernières normes environnementales (de type label BREEAM)

La diversification du fonds se fera au moyen d'acquisition d'actifs de commerce, minoritaires au sein du portefeuille, en pied immeuble dans les artères principales des villes de plus de 100 000 habitants.

Les actifs vacants lors de l'acquisition, ou vacants durant la période de détention des actifs, seront loués à des entreprises « investment grade » afin de limiter le risque de défaut. Ce One suit une politique d'investissement défensive, particulièrement adaptée à ce marché prisé des institutionnels. Celui-ci est surnommé « le marché refuge » de l'Europe pour ses vertus de décentralisation, faible inflation et dynamisme économique.

Caractérisé par une multiplicité de villes à forte activité économique et politique, et une volonté de favoriser la croissance, tout en limitant les risques de surchauffe économique, le marché allemand maîtrise le niveau de construction dans l'ensemble des villes.

Notre souci est de participer à l'amélioration et au renouvellement de ce parc, dans la mesure de nos moyens, par le biais d'une politique ESG adaptée au marché local et à la stratégie d'investissement de notre fonds.

Par cette politique nous souhaitons créer de la valeur pour les actifs et participer à l'atteinte de certains Objectifs de Développement Durable pour 2030 (ODD). A travers notre modèle d'analyse, nous étudierons les performances des différents actifs du fonds, en prenant soin de distinguer les actifs de bureaux et les actifs de commerces, afin d'analyser la solidité de notre modèle, tout en cherchant à mesurer les impacts sociaux et environnementaux de nos investissements.

Mesurer la performance ESG de nos investissements fait partie de notre mission d'investisseur responsable.

Dans le cadre de cette politique ESG, BlueMvest s'engage à :

- Publier des indicateurs relatifs aux performances environnementales, aux performances sociales et aux performances en termes de gouvernance
- Fournir des informations sur l'organisation du suivi de ces impacts pour les actifs sélectionnés par notre fonds. L'objectif du protocole est donc de préciser :

- Les choix faits par BlueMvest ayant permis de définir les informations à publier (paragraphe « Choix des informations présentées »)
- Les moyens mis en œuvre pour élaborer le reporting (paragraphe « Procédures de reporting générales »)
- Les méthodes de calculs des indicateurs choisis (paragraphe « Méthodologie de calcul des indicateurs »)
- Les éléments dans les reportings annuels des fonds (paragraphe « Présentation des résultats »). Les résultats obtenus sont présentés annuellement par chaque fonds sous la forme d'un reporting dédié et peuvent également être intégrés aux rapports de gestion des fonds.

2. Choix des informations présentées
 Voici les indicateurs de performance retenus sur l'ensemble des enjeux (environnement, droits sociaux et sociaux, gouvernance) : ces indicateurs rendent compte de la contribution des actifs en portefeuille aux ODD. Les parties prenantes : BlueMvest, Blue One, les actifs, les entreprises locataires des actifs et les tiers dont les Property Manager et Facility Manager, sont sensibilisés ou bien seront sensibilisés à notre politique ESG. Nous tenterons de présenter ces données agrégées via les indicateurs que nous avons retenus à différents niveaux : actif, portefeuille par typologie d'actifs ou portefeuille global.

3. Procédures de reporting générales
3.1. Responsabilités
 Dans le cadre de la préparation des indicateurs de performance ESG, les rôles et responsabilités sont affectés comme suit sur les sujets suivants :

- Rédaction et mise à jour du protocole de reporting par l'équipe de gestion selon les données de l'équipe d'Asset Management ;
- Validation du protocole de reporting : le présent protocole de reporting fait l'objet d'une validation par l'équipe de gestion et le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- Elaboration du reporting : la préparation des données est assurée par l'équipe Asset Management ;
- Validation du reporting : la validation des données est assurée par le Fund Manager de chaque fonds ;
- Mise en page et publication du reporting : les Relations Investisseurs sont en charge de la mise en forme et de la publication du reporting, le RCCI procède à une vérification avant publication.

3.2. Périmètre
 Le reporting vise à couvrir l'ensemble des actifs en portefeuille au cours de l'exercice. Les données sont présentées sur l'exercice N et comparées avec celles de l'année N-1 si des actifs étaient détenus en portefeuille en N-1.

3.3. Calendrier
 Le reporting est annuel, publié avant le 30 juin N+1 sur la période N.

3.4. Outils
 Les outils internes de suivi des portefeuilles sont utilisés ainsi que des données externes via les équipes de Property Management, Facility Management et AMO, ainsi que les entreprises locataires des actifs du fonds. Les outils et sources de données sont détaillés par indicateur dans la suite du document.

3.5. Contrôles
 Les données préparées font l'objet d'un contrôle par les équipes d'Asset Management puis par le Fund Manager. Enfin, le RCCI vérifie le document final présentant l'ensemble des données et commentaires avant publication.

3.6. Choix des actions, mesures et indicateurs
 Nos différents indicateurs reflètent les efforts faits par chaque partie prenante afin de contribuer à la transition énergétique et écologique et aux ODD. Ces indicateurs illustrent l'impact environnemental des actifs immobiliers en portefeuille au cours d'une année civile. Les actions, mesures et indicateurs retenus sont les suivants (sources indiquées entre parenthèses) :

BlueMvest : « BIM »
 Property Manager : « PM »
 Locataire (unique ou multiple) : « locataire »

TABLE DES MATIERES

1. Contexte et objectifs
2. Choix des informations présentées
3. Procédures de reporting générales
- 3.1. Responsabilités
- 3.2. Périmètre
- 3.3. Calendrier
- 3.4. Outils
- 3.5. Contrôles
- 3.6. Choix des actions, mesures et indicateurs
4. Méthodologie
4. Objectifs
6. Présentation des résultats
7. Avertissements

Pillars	Thématique	Périmètre		
		BlueMvest	Actif immobilier	Entreprise locataire
Environnement	Engagement dans la lutte contre le changement climatique	Viser 100 % des mandats d'asset et property management intégrant une clause de développement durable (BIM)	Bilan carbone de l'ensemble des actifs Emissions de CO2 en tonnes (locataire + PM) Réduction des émissions de CO2 des immeubles (en kg CO2/m2/an) (locataire + PM) Réduction de la consommation d'énergie des immeubles (en kWh/m2/an) (PM + locataire)	Emissions de CO2 en tonnes (PM + locataire) Réduction des émissions de CO2 des immeubles (en kg CO2/m2/an) (PM + locataire) Réduction de la consommation d'énergie des immeubles (en kWh/m2/an) (PM + locataire)
	Intégration des principes de l'économie circulaire			Taux de déchets d'exploitation maîtrisés recyclés ou valorisés (déchets industriels banaux re-vendus en tant que matière première) (PM + locataire) Réduction de la consommation d'eau des immeubles (en m3/m2/an) (PM + locataire)
	Développement de solutions pour la mobilité durable / accessibilité		Temps de trajet moyen d'accès aux différents transports depuis l'actif (BIM) L'accessibilité de l'actif aux Personnes à Mobilité Réduite (BIM + PM + locataire)	Temps de trajet moyen d'accès aux différents transports depuis l'actif (BIM)
Social et sociétal En conformité avec les 17 Objectifs de Développement Durable des Nations Unies pour 2030	Garantie de l'éthique des affaires	Part de salariés identifiés comme sensibles formés sur la lutte anti-blanchiment (LAB) (BIM + PM + locataire)		Part de salariés identifiés comme sensibles formés sur la lutte anti-blanchiment (LAB) (BIM + PM + locataire)
	Innovation avec les collaborateurs et l'écosystème des parties prenantes	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique ESG de la société et prendre en compte leurs avis (BIM + PM + locataire)		Nombre de solutions issues de la démarche d'innovation contribuant au bien-être et à la performance environnementale des locataires (PM + locataire) Nombre de formations assurées par le Property Manager ; (PM) Sensibilisation aux enjeux du développement durable, notamment par la diffusion systématique de la Politique Qualité et Environnement à l'ensemble des collaborateurs Des formations spécifiques liées à la protection de l'environnement sont dispensées (démarche HOE, des formations/informations liées à l'amiante) ou encore des formations dispensées dans le cadre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
	Mise en place d'une politique de sous-traitance, achats et gestion des déchets responsable	Limitation/réduction autant que possible de la pollution des sols, de l'air et de l'eau, mais également la pollution lumineuse, par diverses mesures (réalisations d'études écologiques sur les sites, et mise en œuvre de leurs préconisations) (PM) Mise en place d'une traçabilité des déchets (locataire + PM) Des mesures de pollutions (sonore, air, eau...) sont réalisées sur tous les bâtiments (BIM + locataire + PM) En cas de nuisance détectée, des actions correctives sont mises en place pour y remédier (locataire + PM)		Pourcentage de locataires de bureaux et commerces ayant reçu un guide utilisateurs comprenant une sensibilisation aux écogestes (locataire + PM) Part de nouveaux contrats de prestations de services faisant l'objet d'une Charte d'achats responsables (locataire + PM) Présenciations par le Property Manager auprès des locataires et propriétaires à l'occasion des travaux effectués (PM) Guide de bonne conduite complet à l'attention des locataires (locataire)
Gouvernance	Participation au développement économique et social des territoires		Réversibilité des bâtiments en fonction des usages (BIM)	Pourcentage d'entreprises ayant une politique d'épanouissement des salariés au travail, de sécurité au travail et de management positif (locataire)
	Mise en place d'une gouvernance de qualité au sein de l'entreprise			Taux de femmes au sein du Conseil d'Administration et des instances gouvernementales (locataire)

4. Méthodologie
 Les indicateurs d'impact sont présentés tels que reportés par les prestataires de Property Management / Facility Management et AMO locaux et vérifiés par l'équipe Asset Management pour l'exercice en cours. Les données d'impact publiées par l'entreprise ne sont pas pondérées

5. Objectifs
 Viser >50% des mandats d'asset et property management intégrant une clause de développement durable
 Objectif de recyclage des déchets à horizon 2028 : 60% des déchets
 Réduction des émissions de CO2 de 2021 à 2028 pour les immeubles restructurés : -10%
 Réduction de la consommation d'eau des immeubles restructurés : -20%

6. Présentation des résultats
 Les résultats sont publiés avant le 30 juin N+1 sur l'exercice N, dans les reporting destinés aux investisseurs et accessibles via leur espace sécurisé.

7. Avertissements
 L'attention du lecteur est attirée sur le fait que les éléments d'information contenus dans ce document relèvent de la seule responsabilité de BlueMvest.
 Ce document a été réalisé dans un unique but d'information et ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou sollicitation en vue d'un investissement. Les autres FIA n'offrent aucune garantie de rendement ou de préservation du capital, qui peut ne pas être intégralement restitué. La performance des autres FIA peut ne pas être conforme à son objectif de gestion ou aux objectifs des investisseurs.
 Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Les véhicules d'investissement gérés par la société de gestion BlueMvest peuvent être réservés à certaines catégories d'investisseurs, merci de prendre contact auprès de la société BlueMvest afin de vérifier votre catégorie d'investisseur et prendre connaissance du document d'information.