

RAPPORT 2017 SUR LA STRATEGIE RESPONSABLE ET CLIMATIQUE

Réponse à l'article 173 de la LTE en ligne
avec les recommandations du TCFD

JUIN 2018



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	3
1. STRATEGIE RESPONSABLE ET CLIMATIQUE.....	5
1.1. La charte IR de La Française : une vision globale multi-actifs fondée sur la matérialité de l'Investissement Responsable et du Changement Climatique.....	5
1.1.1. Une Charte Investissement Responsable à La Française.....	5
1.1.2. Les opportunités en termes de dynamisation de la performance et de contrôle des risques des investissements	5
1.2. Développement à court terme	6
1.2.1. Le développement d'une gamme orienté changement climatique autour du Zero Carbon dans les valeurs mobilières	6
1.2.2. Une approche responsable sur l'ensemble de la gestion actions et une déclinaison sur le crédit et les fonds à impact.....	6
1.2.3. Un acteur historique de l'offre en immobilier durable.....	7
1.3. Développements à moyen et long terme.....	7
2. INTEGRATION ESG ET CLIMAT DANS LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITES.....	8
2.1. La spécificité de l'approche ESG de La Française dans les valeurs mobilières : la méthodologie SAI	8
2.1.1. Affiner la méthode et développer nos outils : comment identifier les risques et les opportunités ESG et climat	8
2.1.2. S'engager activement auprès des entreprises dans lesquelles nous sommes investies	9
2.1.3. Le développement d'une politique de vote spécifique.....	9
2.2. La spécificité de l'approche ESG de La Française dans l'immobilier.....	9
2.2.1. Affiner la méthode - Le rôle central de nos outils DiagTech et Focus.....	9
2.2.2. Identifier les risques et opportunités ESG et climat	10
2.3. Le développement de l'ESG et du climat dans d'autres classes d'actifs.....	11
2.3.1. New Alpha, un acteur du <i>Private Equity</i>	11
2.3.2. Acofi, un affilié spécialisé dans le financement des actifs réels.....	12
3. RESULTATS ET OBJECTIFS	13
3.1. Valeurs mobilières.....	13
3.1.1. Scores ESG	13
3.1.2. Empreintes carbone et émissions évitées : évolution de la méthodologie de calcul.....	14
3.1.3. Part verte – part brune et trajectoire 2° : des nouveautés qui nous permettent de mieux analyser le futur.....	17
3.1.4. Vote et engagement.....	18

3.2. Immobilier	19
3.2.1. Scores ESG immobilier	19
3.2.2. Empreintes carbone immobilier	21
4. OBJECTIFS	24
4.1. Des objectifs pour le Groupe.....	24
4.2. Des objectifs pour la gestion obligataire	24
4.3. Des objectifs pour la gestion actions.....	24
4.4. Des objectifs pour l'immobilier	24

INTRODUCTION

Ce deuxième rapport sur la stratégie responsable et climatique du Groupe La Française s'inscrit dans un contexte doublement porteur :

- D'évolution rapide de la prise de conscience des opportunités en termes de dynamisation de la performance et de contrôle des risques que l'intégration des facteurs environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) apporte à l'investissement ;
- Et de progrès en matière d'empreinte environnementale et sociétale des acteurs économiques que la nouvelle ère de digitalisation permet de réaliser.

LA MARCHÉ RAPIDE VERS UNE RÉGLEMENTATION INTERNATIONALE DE L'INFORMATION EXTRA-FINANCIÈRE

La réglementation française sur l'information extra-financière que les détenteurs et les gestionnaires d'actifs sont tenus d'apporter au marché depuis l'an dernier a incontestablement servi de déclencheur au sein de l'Union Européenne : mise en place d'un groupe d'experts de haut niveau sur la finance durable, puis publication d'un plan d'actions en faveur de la finance durable, réflexion enfin sur les indices bas carbone. De fait une réglementation européenne est en marche et devrait être publiée avant les prochaines élections européennes. Elle est coordonnée au niveau international avec les travaux de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)*, émanation du Conseil de Stabilité Financière, et devrait s'aligner sur les recommandations publiées par ce dernier.

IMPLICATION DU GROUPE DANS LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

De par son métier de gérant sur un large panel de classes d'actifs, le Groupe la Française occupe un poste d'observation privilégiée sur le développement de la finance climatique. Par nature, une société de gestion a un positionnement particulièrement sensible à l'impact des changements climatiques sur les marchés financiers. Une partie des actifs gérés par le Groupe porte en effet sur des compartiments de marché peu liquides, voire illiquides avec des risques physiques et de transition particulièrement délicats à gérer car s'inscrivant dans des détentions de long terme. C'est pourquoi le Groupe a particulièrement investi dans des groupes de travail, des publications, des réflexions avec ses clients et des produits financiers autour de ce thème essentiel.

L'ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE DU GROUPE

La Gouvernance du Groupe La Française s'est appliqué à évoluer pour mieux intégrer les facteurs ESG ainsi que le facteur climat, que nous jugeons clés. A cet effet, le Groupe a déployé en 2018 une Charte d'Investissement Responsable qui est « *le document de référence des pratiques du Groupe en termes d'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG et climat) dans son activité de gestion pour compte de tiers* ¹ ».

Le climat et plus généralement l'attention aux facteurs ESG est relayé au niveau du Directoire par différents biais :

- Le Conseiller du Président pour l'Allocation d'Actifs et l'Investissement Responsable est un X météo
- Le Directoire est destinataire des documents présentés au Club Zero Carbon initié par le Groupe et qui rassemble les investisseurs institutionnels clients particulièrement intéressés par le risque Climat. Il est ainsi tenu au courant des principales évolutions en matière de finance climat et transition énergétique
- Les nombreux engagements liés au climat signés par le Groupe le sont par un membre du Directoire. A ce titre, en 2017 le Groupe La Française a signé la lettre de support aux

¹ Charte Investissement Responsable du Groupe La Française : <https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/CharteInvestissementResponsableLFrancaise2018FR.pdf>

recommandations du TCFD, le manifeste du Shift Project pour décarboner l'Europe et en mai 2018 le *Global Investor Statement to Governments on Climate Change* remis aux membres du G7 en amont de leur réunion de juin 2018.

En 2018, la présence d'une femme parmi les 3 membres du Directoire marquera un pas en avant pour le Groupe, d'autant que Pascale Auclair qui rejoint le Directoire, dirigeait auparavant la partie Asset Management du Groupe où elle a été au cœur de l'intégration des facteurs ESG et climat dans la gestion, notamment action. Elle apporte donc au plus haut niveau du groupe une connaissance de ces sujets qui sera précieuse pour un avenir qui se veut toujours plus en phase avec la finance durable.

Enfin la prise de contrôle à 100 % d'*Inflection Point Capital Management (IPCM)* fin 2017, avec lequel le Groupe avait initié une collaboration en 2013 qui s'était traduite par un partenariat capitalistique en 2014, et sa transformation début 2018 en *Inflection Point by La Française* montrent bien la volonté stratégique de développer une expertise interne sur l'investissement responsable. *Inflection Point by La Française* constitue désormais le centre de recherche et d'expertise du Groupe sur les facteurs ESG et stratégiques, expertise diffusée dans tous les pôles de gestion.

1. STRATEGIE RESPONSABLE ET CLIMATIQUE

1.1. La charte IR de La Française : une vision globale multi-actifs fondée sur la matérialité de l'Investissement Responsable et du Changement Climatique

1.1.1. Une Charte Investissement Responsable à La Française

Dans un objectif de clarification et d'affirmation de sa stratégie responsable et climatique, le Groupe La Française a adopté début 2018 une Charte de l'investissement responsable. C'est le document de référence des pratiques du Groupe en termes d'intégration des facteurs ESG dans son activité de gestion pour compte de tiers. A l'origine de cette démarche se trouve la conviction du Groupe La Française que les facteurs ESG affectent de façon importante les performances financières des actifs d'investissement, aussi bien en termes de rentabilité que de risque et que cette influence ne cesse de se renforcer. De fait la question n'est pas pourquoi intégrer les facteurs ESG dans les processus d'investissement, mais plutôt quelle raison invoquer pour les ignorer.

Le Groupe ne se cantonne pas à exclure des actifs jugés non conformes d'un point de vue investissement responsable ou sans perspectives financières, il a l'ambition d'intégrer dans son processus d'investissement les facteurs ESG de façon aussi rigoureuse et systématique que les facteurs financiers traditionnels. En complément, le Groupe a recours à l'analyse stratégique sous l'angle de la capacité d'adaptation et d'innovation propre à chaque investissement.

Initiée dans le domaine des investissements en actions cotées, l'investissement responsable irrigue les autres classes d'actifs gérées par le Groupe La Française avec des adaptations propres à chaque classe d'actifs, en particulier les obligations d'entreprise et l'immobilier.

1.1.2. Les opportunités en termes de dynamisation de la performance et de contrôle des risques des investissements

Les facteurs ESG sont de plus en plus identifiées par la recherche académique comme générant des primes de marché rémunérées à côté des facteurs traditionnels qui sous-tendent la performance des actifs, que ce soient des facteurs microéconomiques, macroéconomiques ou statistiques. Les progrès sont largement dus à l'amélioration dans la définition et la quantification des facteurs ESG que les travaux académiques et les agences de notation et de conseil réalisent en continu. La taxonomie² des investissements responsables à partir de leur impact est ainsi rendue plus fiable et plus élaborée.

Dans le domaine particulier de la finance climatique, qui s'intéresse plus particulièrement au facteur environnemental, les informations sur les empreintes carbone sont disponibles sur une palette de plus en plus large d'actifs : obligations souveraines, dérivés, actifs réels, capital-investissement. Elles sont également de plus en plus englobantes, tenant compte des effets induits en amont et en aval par les actifs d'investissement³, et projetées dans l'avenir. Simultanément, en se sophistiquant, les approches financières convergent vers ce qui constitue le cœur du sujet : l'alignement des portefeuilles sur les trajectoires de réchauffement climatiques, permettant ainsi de boucler la boucle avec les travaux scientifiques.

Un domaine d'étude encore en friche est celui de l'intégration des facteurs ESG dans l'allocation stratégique d'actifs. Si l'on considère le facteur environnemental uniquement, les indices de référence bas carbone développés dans chaque classe d'actifs peuvent conduire à des biais importants par rapport aux indices de performance traditionnels générant de larges erreurs d'estimation. Les relations établies entre les classes d'actifs, hiérarchie des volatilités, corrélations, peuvent être bousculées. La difficulté tient alors au cadre réglementaire de Solvabilité II auquel sont soumis certains détenteurs d'actifs tels que les compagnies d'assurance qui sont construits sur les indices traditionnels.

² Taxonomie : science de la classification

³ Outre l'énergie produite et consommée (scope 1 et 2), elles tiennent compte du cycle de vie des actifs et de leur impact sur l'économie (scope 3)

L'introduction de *green supporting factors*⁴ pourrait être une solution. Une autre solution pourrait passer par l'introduction d'actifs alternatifs, tels que les investissements dans les infrastructures en énergies renouvelables et dans le capital-investissement lié à ces énergies, à forte capacité d'émissions évitées qui, bien qu'introduit à petite dose, permettrait de décarboner efficacement les portefeuilles sans changer les fondamentaux de l'allocation d'actifs.

1.2. Développement à court terme

Fort de la conviction qu'il faut intégrer les facteurs ESG & climat dans les processus d'investissement et du constat que le climat est un enjeu essentiel pour nos sociétés et donc nos investissements, le Groupe a souhaité développer une gamme de produits répondant au défi de la transition énergétique et du changement de modèle de société vers une société bas-carbone. Notre gestion actions incarne par ailleurs cette conviction que nous appliquons peu à peu dans le crédit.

1.2.1. Le développement d'une gamme orienté changement climatique autour du Zero Carbon dans les valeurs mobilières

Fort des trois années expérience d'un fonds Zero Carbon actions monde lancée en juin 2015 en amont de la COP 21, fonds visant à un équilibre entre la réduction des émissions de carbone d'un côté et les émissions évitées apportées par des investissements dans les énergies renouvelables de l'autre, nous avons souhaité développer une gamme autour de cette approche unique qui accompagne la transition vers une économie bas carbone. C'est ainsi que des travaux sont en cours pour lancer un indice ainsi qu'un fonds crédit Zero Carbon puis un fonds action euro sur le même principe.

Cette gamme - dont l'impact peut être mesuré tant en termes de réductions directes des émissions de carbone vis-à-vis d'une référence qu'en termes d'émissions évitées liées aux énergies renouvelables - correspond à une double demande des investisseurs de minimiser leur impact carbone tout en accompagnant la transition à tous les niveaux de développement des entreprises cotées et dans tous les secteurs. En effet, nous sommes convaincus, et nos clients avec nous, qu'une économie bas-carbone n'est qu'un premier pas vers une économie zéro-carbone. Notre stratégie Zero Carbon est donc d'accompagner les entreprises dans la transition à mener en restant vigilant sur leurs engagements.

1.2.2. Une approche responsable sur l'ensemble de la gestion actions et une déclinaison sur le crédit et les fonds à impact

Notre approche se reflète dans un engagement sur l'ensemble du pôle actions géré par La Française⁵ tant pour les fonds ouverts que pour nos mandats. Elle repose sur une méthodologie dénommée Stratégie Avancée d'Investissement (SAI) qui pratique l'intégration des facteurs financiers, ESG et stratégiques dans le processus d'investissement sans hiérarchie a priori, tout en considérant les éventuelles rétroactions et leurs différentes temporalités.

Cet engagement fort du pôle actions du Groupe, est également mis en œuvre sur un fonds crédit et peu à peu discuté avec les équipes taux qui se familiarisent avec cette approche et se sont engagées à la développer en 2018.

Par ailleurs, au sein de la gestion actions, un fonds thématique Emploi Durable nous permet d'être présent également sur le volet social de l'investissement à impact à l'image de la stratégie Zero Carbon sur l'environnement.

⁴ Aménagement des règles prudentielles appliquées aux acteurs de la finance pour alléger les contraintes sur les actifs « verts »

⁵ A l'exception de 3 fonds totalisant 46M€ sur les 1 320M€ en gestion actions

1.2.3. Un acteur historique de l'offre en immobilier durable

Un des pionniers dans l'offre immobilière responsable, La Française a su développer divers supports en immobilier durable dès 2010. Des OPCI « SR » pour Socialement Responsable, avec Immo SR (2012) et Immo SR2 (2014) mais également des fonds à fort impact sociétal comme Résidences Seniors (2017).

1.3. Développements à moyen et long terme

Les efforts du Groupe La Française vont porter sur une meilleure couverture des actifs en score ESG et en empreinte carbone. La couverture en empreinte carbone de 50 % des actifs gérés actuellement devrait pouvoir être portée rapidement à 70 % par l'inclusion d'un nombre plus élevé d'émetteurs d'obligations et d'émetteurs souverains ainsi que par l'inclusion d'un plus grand nombre d'actifs immobiliers détenus pour compte de tiers.

La réflexion va aussi porter sur les produits structurés et les fonds de gestion alternative. Ces véhicules d'investissement à base de contrats dérivés nécessitent une approche méthodologique spécifique, alors que l'état de l'art du calcul de leur empreinte carbone est encore balbutiant. Comment traiter les positions vendeuses à découvert, les options, les contrats à terme ? Cette thématique sera progressivement développée et intégrée dans les prochaines années.

2. INTEGRATION ESG ET CLIMAT DANS LA GESTION DES RISQUES ET OPPORTUNITES

2.1. La spécificité de l'approche ESG de La Française dans les valeurs mobilières : la méthodologie SAI

2.1.1. Affiner la méthode et développer nos outils : comment identifier les risques et les opportunités ESG et climat

L'approche SAI consiste à identifier et investir dans des entreprises responsables à potentiel de performance élevé : celles qui le sont aujourd'hui et ont la capacité de le rester, et celles qui ont le potentiel de le devenir. Elle vise à générer avec régularité des performances financières ajustées du risque dans la mesure où :

- Elle permet de sélectionner les entreprises les plus performantes en termes opérationnels et financiers, et montrant la meilleure résilience grâce à leur capital humain et organisationnel,
- Elle donne une meilleure probabilité d'identifier les points d'inflexion et les opportunités qu'une analyse financière traditionnelle ne pourrait révéler,
- Elle permet de cerner au mieux les risques d'exécution des stratégies d'entreprises, en considérant la capacité des dirigeants à prendre en compte les grands défis économiques, sociétaux et environnementaux.

La SAI est formalisée dans le modèle à 5 facteurs développé par *Inflection Point by La Française* pour les investissements en actions et en obligations d'entreprises. Le calcul des 5 facteurs implique la collecte de données de référence, puis l'évaluation et la notation d'un ensemble de critères d'évaluation tant dans une perspective de risques que d'opportunités. Ces facteurs analysent les traditionnels piliers que sont l'environnement (E), le capital humain (S), le capital organisationnel (G) que nous complétons par deux facteurs à dimension stratégique :

- L'innovation
- La capacité d'adaptation

Schématiquement, une première phase identifie à partir de critères exclusivement ESG les entreprises pouvant être l'objet d'exclusions systématiques liées à la politique du groupe (armement controversé) et d'autre part, d'établir une liste de surveillance des titres qui présentent les plus faibles notes sur l'un des critères E, S ou G. Au cours des 12 derniers mois, nous avons automatisé le scoring ESG ce qui nous permet actuellement de générer nos propres scores pour 5 000 entreprises dans le monde et sur la base de 40 indicateurs clés. Une capacité que peu de sociétés de gestion peuvent afficher et qui nous procure des avantages évidents : nous pouvons ainsi en permanence faire évoluer nos critères clés et répondre à des demandes spécifiques de clients, nous ne sommes plus dépendants de fournisseurs de données.

Puis les équipes d'*Inflection Point* et les gérants entreprennent une analyse fondamentale des idées d'investissement pressenties associant les facteurs financiers, ESG et stratégiques. Les recherches financières et non financières sont toutes deux intégrées dans la plateforme *front-office* Factset qui permet une interaction étroite entre les deux équipes. La recherche d'*Inflection Point* combine une analyse de performance sur les facteurs ESG et stratégiques ainsi que les expositions thématiques et soutient la sélection de titres dans les différents secteurs et sur toutes les régions. Une des spécificités de l'approche est que les facteurs stratégiques que sont la capacité à innover et à s'adapter sont revus tant par les analystes ESG que les analystes financiers. Les points de vue sont ensuite discutés et partagés via Factset, 1400 notes ont ainsi été intégrées en 2017.

L'ingénierie de contrôle et d'optimisation joue un rôle clé dans le processus d'investissement que ce soit pour la gestion des risques financiers, l'optimisation du budget carbone, le suivi des performances ainsi que leur attribution aux différents facteurs.

2.1.2. S'engager activement auprès des entreprises dans lesquelles nous sommes investies

Nous pratiquons l'engagement individuel auprès des entreprises sur les enjeux ISR/ESG identifiés au cours de l'analyse. Les analystes *Inflection Point* et les gérants engagent un dialogue constructif auprès des entreprises cotées qu'ils rencontrent et avec lesquelles ils maintiennent un dialogue actif. Les sujets varient en fonction des éléments pour lesquels nous manquons d'informations et que nous estimons essentiels pour la stratégie et le *business model* de l'entreprise.

Par ailleurs, La Française participe à des initiatives d'engagement collaboratif. Le Groupe a ainsi rejoint certaines initiatives d'engagement collaboratif notamment au travers de la *Collaboration Platform* des PRI⁶. Nous avons arrêté deux thèmes qui nous paraissent essentiels : le changement climatique et les données sociales des entreprises.

Enfin nous prévoyons de rédiger notre politique d'engagement dans le courant de l'année 2018.

2.1.3. Le développement d'une politique de vote spécifique

La Française a formalisé une politique de vote aux assemblées générales qui repose sur l'outil de vote électronique *Proxy Voting* d'ISS⁷. Cet outil nous permet d'assurer l'exercice des droits dans l'ensemble des sociétés dont nous détenons les titres. Suite au partenariat avec *Inflection Point*, le Groupe a revu sa politique de vote en 2014 afin de la mettre en cohérence avec l'approche SAI. A cet égard et après discussions avec ISS, nous avons retenu la *Sustainability Policy* qui nous a semblé le mieux correspondre à notre approche et nos engagements en tant que signataire des PRI.

Cependant, il nous est apparu essentiel de pouvoir nous exprimer sur certains sujets sensibles et potentiellement contentieux. Aussi avons-nous en place des alertes sur des types de résolutions prédéfinis afin qu'*Inflection Point* puisse exprimer son point de vue et ainsi nous permettre, éventuellement, de voter différemment de la recommandation d'ISS. Ces alertes portent par exemple sur des résolutions ayant trait à la rémunération, aux fusions – acquisitions et systématiquement sur les propositions de résolutions émanant des actionnaires.

Par ailleurs, La Française a adoptée en 2017 une politique de vote spécifique (*Custom Policy*) en accord avec ses engagements, notamment en faveur du climat et qui porte sur 3 éléments :

1. Le climat (E d'Environnement): opposition à l'approbation des comptes d'entreprises de secteurs carbo-intensif ne répondant pas au questionnaire du CDP⁸
2. La diversité (S de Social) : vote contre l'élection ou la réélection de membres masculins du Conseil d'Administration si à l'issue de ce vote le Conseil ne compte aucune femme
3. La rémunération (G de Gouvernance): vote contre le rapport ou la politique de rémunération s'il n'y a pas de politique claire et transparente en matière de détention d'actions par le PDG

Cette politique spécifique a été mise en œuvre lors de la saison de vote 2018.

2.2. La spécificité de l'approche ESG de La Française dans l'immobilier

2.2.1. Affiner la méthode - Le rôle central de nos outils DiagTech et Focus

L'investissement en immobilier occupe une place centrale au cœur de la problématique de l'ISR par sa dimension environnementale évidente (réduction de l'empreinte carbone – biodiversité – mobilité), sociale (confort et bien être, politique servicielle, etc.) et de gouvernance (politique d'achat, relation avec les locataires, etc.). Le gestionnaire en immobilier joue un rôle clé dans la prise en compte des enjeux ESG, celui-ci ayant non seulement la charge de la gestion, comme le gestionnaire "traditionnel", mais également celle du sous-jacent, c'est-à-dire du patrimoine immobilier détenu sous la forme d'immeubles et de la relation avec les parties prenantes (*property managers* – occupants et riverains). Outre la

⁶ Principles for Responsible Investment

⁷ Institutional Shareholders Services

⁸ Ex-Carbon Disclosure Project

possibilité de sélectionner les actifs les plus performants, il dispose ainsi de leviers d'actions directs pour agir sur toute la durée de détention de ses actifs en vue d'améliorer la performance ESG de son portefeuille.

Dans le cadre de sa stratégie environnementale, La Française réalise depuis plus de 5 ans des audits techniques (les DiagTech) et des diagnostics énergétiques (les Focus).

Les DiagTech : réalisés par des professionnels de la construction, ces audits ont pour objectifs de constituer les bases de données techniques des bâtiments, d'évaluer l'état de conservation de leurs équipements et d'établir des plans pluriannuels de travaux. Ils sont réalisés pour chaque actif dans le cadre de la due diligence en investissement avec pour effet au-delà de l'aide à la prise de décision de mettre à disposition dès son acquisition une base de données exhaustive indispensable pour une gestion performante de l'actif. Le DiagTech a été développé en interne par les équipes informatiques du groupe, et est réalisé dès l'acquisition d'un immeuble par des diagnostiqueurs externes formés et encadrés. Plusieurs centaines de données permettent de déterminer pour chaque actif son état de conservation ainsi qu'un plan pluriannuel de travaux. La base de données constituée permet d'évaluer et de suivre de nombreux critères environnementaux et sociaux et de mettre en œuvre une stratégie de valorisation ses immeubles.

Les Focus: réalisés par un bureau d'étude spécialisé en énergie, ces diagnostics ont pour objectif d'évaluer la performance environnementale (performance énergétique et émission des GES) des actifs. Ces évaluations sont réalisées sur la base d'un protocole propre à La Française, qui établit un bilan à partir de l'analyse des consommations d'énergie et la réalisation de simulations thermiques dynamiques.

399 actifs représentant une surface de près de **1 500 000 m²** ont fait à ce jour l'objet d'un DiagTech ; près de 67 % de ces mêmes actifs (**267 actifs** représentant 91 % de la surface) ont fait l'objet d'un Focus.

PARC DE RÉFÉRENCE			DIAGTECH			FOCUS		
nb	surface	valeur	nb	surface	valeur	nb	surface	valeur
783	2 311 446 m ²	7 340 016 790 €	399	1 463 836 m ²	4 748 177 032 €	267	1 338 476 m ²	4 603 152 656 €
			51%	63%	65%	34%	58%	63%
ESG			CARBONE "ÉVALUÉ"			CARBONE "EXTRAPOLÉ"		
nb	surface	valeur	nb	surface	valeur	nb	surface	valeur
174	910 979 m ²	3 765 080 157 €	244	1 225 926 m ²	4 158 489 539 €	492	1 900 820 m ²	5 956 195 696 €
22%	39%	51%	31%	53%	57%	63%	82%	81%

Tableau présentant en fonction d'un parc de référence le nombre de DiagTech et de Focus réalisés ainsi que le nombre d'actifs pris en compte pour l'évaluation des indicateurs ESG et de l'empreinte carbone.

* L'indice carbone "évalué" est calculé sur la base des actifs réellement audités. L'indice Carbone "extrapolé" est calculé sur la base des actifs détenus en pleine propriété par l'utilisation de ratio évalué par typologie d'actifs.

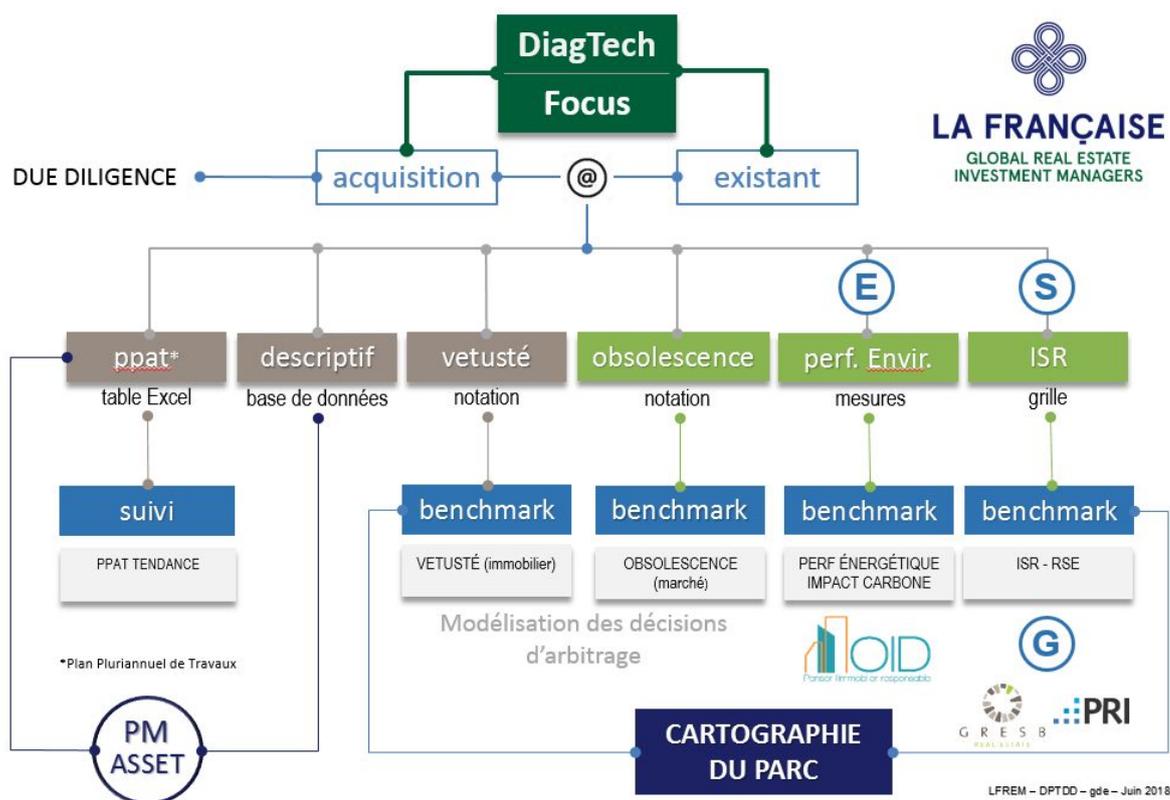
2.2.2. Identifier les risques et opportunités ESG et climat

Les nombreuses données enregistrées permettent à La Française d'évaluer des indices de vétusté, d'obsolescence, de performance énergétique, d'Investissement Socialement Responsable (ISR), d'empreinte carbone et de prendre ainsi en compte dans sa stratégie d'investissement et sa gestion la critèresologie ESG.

L'établissement des benchmarks, dont la robustesse des évaluations est attestée par le nombre d'actifs évalués, permet ainsi de situer chaque actif dans sa typologie et d'adapter en conséquence la stratégie de gestion sur le long terme.

Ce mode opératoire permet à La Française d'établir une cartographie précise du parc dont elle assure la gestion.

ARCHITECTURE DU MODE OPERATOIRE MISE ŒUVRE PAR LA FRANÇAISE



Source La Française ; plan pluri-annuel de travaux

2.3. Le développement de l'ESG et du climat dans d'autres classes d'actifs

2.3.1. New Alpha, un acteur du Private Equity

Leader européen de l'incubation de sociétés de gestion entrepreneuriales, NewAlpha a conclu plus de 80 partenariats stratégiques et investi plus d'1,5 milliard d'euros auprès de sociétés de gestion entrepreneuriales, françaises et étrangères. New Alpha a signé les PRI en juillet 2017.

En complément des engagements du Groupe La Française, NewAlpha Asset Management a rédigé sa propre Charte de Responsabilité Sociale d'Entreprise, consultable sur le site de NewAlpha : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites/EN/2018/Politique_de_RSE_New_Alpha_-_09.07.18.pdf.

Cette charte RSE permet à NewAlpha de réaffirmer son engagement pour l'accompagnement de ses partenaires à travers sa structure dédiée : NewAlpha Capital Partners.

Fort d'une identité historiquement entrepreneuriale, NewAlpha poursuit également sa volonté de placer ses salariés au cœur de sa gouvernance à travers plusieurs mécanismes d'alignement d'intérêts. De plus en tant qu'investisseur responsable, NewAlpha s'engage dans une démarche de promotion et d'application de critères ESG dans sa gestion et auprès de ses partenaires à travers plusieurs initiatives : intégration de critères extra-financiers dans les due diligence opérationnelles, détermination de l'Empreinte EcoSociale, calcul de l'empreinte carbone.

Après une édition 2017 consacrée à l'innovation, la 11ème édition de l'*Emerging Manager Day*, événement dédié aux gérants entrepreneurs et, plus largement, à l'innovation dans l'Asset Management s'est déroulée autour de l'*Impact Investing*. NewAlpha a réuni près de 600 participants venant de 12 pays pour découvrir et écouter s'investisseurs, gérants, entrepreneurs et figures politiques décrire leur engagement dans l'investissement durable.

Plus d'informations sur l'évènement : www.emergingmanagerday.fr

2.3.2. Acofi, un affilié spécialisé dans le financement des actifs réels

Acofi Gestion a adhéré aux PRI en 2015, confirmant ainsi son engagement dans la mise en œuvre d'une démarche de progrès en faveur d'une prise en compte de l'ESG tout au long du cycle de vie des opérations.

ESG

Acofi a mis en place un système d'exclusion, au stade de la sélection des opérations d'investissement. Au-delà de certains exemples évidents telles que les industries polluantes, le respect des droits humains (travail des enfants et travail forcé) ou les secteurs à risque, les équipes d'investissement se réfèrent à des critères d'exclusions de secteur (amiante, tabac, pornographie et au sein du secteur armement les entreprises impliquées dans la production ou la vente de mines antipersonnel, de bombes à fragmentation, d'armement à uranium appauvri et/ou d'armes chimiques, nucléaires ou biologiques). Les investissements dans des entreprises pouvant présenter des risques éthiques en raison de leur secteur d'activités ou de leur domiciliation sont soumis à l'approbation du Comité d'Investissement selon une étude au cas par cas. La méthode d'analyse utilisée est celle d'un dialogue déclaratif entre la société de gestion et l'entreprise. Acofi Gestion souhaitera valider l'existence d'une politique ESG de l'entreprise et /ou de l'adhésion de celle-ci à une charte. Le système de suivi et de reporting ESG est effectué régulièrement à compter de 2017 et la déclinaison au sein des métiers est en cours de mise en œuvre, fonds par fonds.

CLIMAT

Acofi a choisi d'intervenir dans le financement de l'économie verte en particulier dans les infrastructures des énergies renouvelables et s'intéresse aux sujets de l'efficacité énergétique. Deux fonds labellisés TEEC sont dédiés à ces thématiques : Transition Energétique France et Predirec EnR 2030. Les stratégies mises en œuvre dans ces Fonds participent à l'effort global de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

La contribution d'ACOFI est mesurable de la manière suivante :

EQUIVALENT CO2 EVITE - PAR AN (TONNES)

	Transition Energétique France	Predirec EnR 2030	Cumul tous fonds
31/12/2016	37 955	128 900	166 855
31/12/2017	75 318	146 636	221 954

EQUIVALENT CO2 EVITE - DEPUIS CREATION DU FONDS (TONNES)

	Transition Energétique France	Predirec EnR 2030	Cumul tous fonds
31/12/2016	81 329	128 900	210 229
31/12/2017	156 647	275 535	432 182

EQUIVALENT NOMBRE DE FOYERS APPROVISIONNES

	Transition Energétique France	Predirec EnR 2030	Cumul tous fonds
31/12/2016	24 269	38 527	62 796
31/12/2017	53 157	49 759	102 916

3. RESULTATS ET OBJECTIFS

Tous les calculs ont été réalisés sur les portefeuilles ou indices au 31 décembre 2017.

3.1. Valeurs mobilières

3.1.1. Scores ESG

Pour les valeurs mobilières, nous avons analysé de manière distincte les scores de la gestion actions et ceux de la gestion crédit c'est-à-dire les obligations d'entreprises. Nous n'avons pas de scores ESG sur les obligations d'Etat. Les scores s'entendent de 0 à 10, 0 étant le moins bon et 10 le meilleur et ont été calculés en interne par notre centre de recherche et d'expertise ESG, *Inflection Point by La Française*. Le score ESG s'étend de 0 (plus bas) à 10 (plus élevé) et est calculé à partir de données brutes en provenance de divers fournisseurs.

ACTIONS

Le portefeuille actions géré par La Française, regroupant donc l'ensemble de ses fonds ouverts et fonds dédiés, obtient un score de 6,46 pour une couverture de 97 % des actifs investis. Le score est en hausse significative au regard de l'an passé à 5,65.

Couverture de 97 %	Scores ESG	
	Moyenne	Moyenne pondérée
Actions La Française	6,46	7,19
Fonds Zero Carbon	6,40	6,56
Fonds Emploi Durable	7,22	7,28

Source: *Inflection Point by La Française*

Parmi les deux fonds à impact, le fonds Zero Carbon affiche un score légèrement inférieur à la moyenne des autres fonds actions ce qui s'explique par un focus accru sur l'environnement dans la sélection finale. Le fonds Emploi Durable quant à lui affiche un score supérieur à la moyenne de La Française.

Les 10 entreprises les moins bien notées en ESG, sont toutes issues des fonds qui ne sont pas gérés selon l'approche SAI et concernent largement des entreprises de pays émergents.

10 entreprises les moins bien notées	Score ESG	Poids
LARGAN PRECISION CO LTD	2,8	0,02 %
Shriram Transport Finance	3,3	0,01 %
Stericycle Inc	3,5	0,02 %
Vipshop Holdings Ltd - Adr	3,6	0,02 %
Spirit Aerosystems HOLD-CL A	3,8	0,04 %
Cemex SAB-CPO	3,8	0,01 %
Sberbank- Sponsored Adr	4,0	0,06 %
ICTSI INT'L CONTAINER	4,1	0,09 %
Brilliance China Automotive	4,1	0,01 %
PETROBRAS-PREF	4,2	0,01 %

Source: *Inflection Point by La Française*

Parmi les dix entreprises les mieux notées de ce portefeuille, cinq sont des entreprises françaises ce qui n'est pas étonnant au regard du développement de la responsabilité sociale et de la prise de conscience du changement climatique en France.

OBLIGATIONS D'ENTREPRISE

Pour ce qui est de l'obligataire, on observe un score ESG moyen inférieur aux actions à 5,85 contre 6,46 pour les actions et un score de 5,5 l'an passé soit une très légère hausse. La couverture progresse elle aussi légèrement à 63 %. Une analyse plus fine fait ressortir que les obligations *investment grade* ont un score peu différent des actions à 6,34 tandis que les obligations *high yield* ont en moyenne un score bien inférieur à 5,13 avec également un taux de couverture moindre.

Couverture de 63 %	IPCM ESG Scores	
	Moyenne	Moyenne pondérée
Obligations La Française	5,85	6,49
Investment Grade	6,34	7,29
High Yield	5,13	5,19

Source: Inflection Point by La Française

Là encore les entreprises les moins bien notées sont majoritairement dans les pays émergents et/ou dans le secteur de l'énergie.

10 entreprises les moins bien notées	Score ESG	Poids
China Water Affairs Group	1,0	0,00 %
Mallinckrodt FIN/SB	1,5	0,13 %
Whiting Petroleum Corp	2,2	0,21 %
Country Garden Holdings Co	2,2	0,00 %
GFI GROUP INC	2,6	0,01 %
Theta Capital Pte Ltd	2,6	0,00 %
Murphy Oil Corp	2,7	0,01 %
Galapagos Sa	2,7	0,04 %
Energy Transfer Equity	2,8	0,00 %
Cott Beverages Inc	2,9	0,03 %

Source: Inflection Point by La Française

3.1.2. Empreintes carbone et émissions évitées : évolution de la méthodologie de calcul

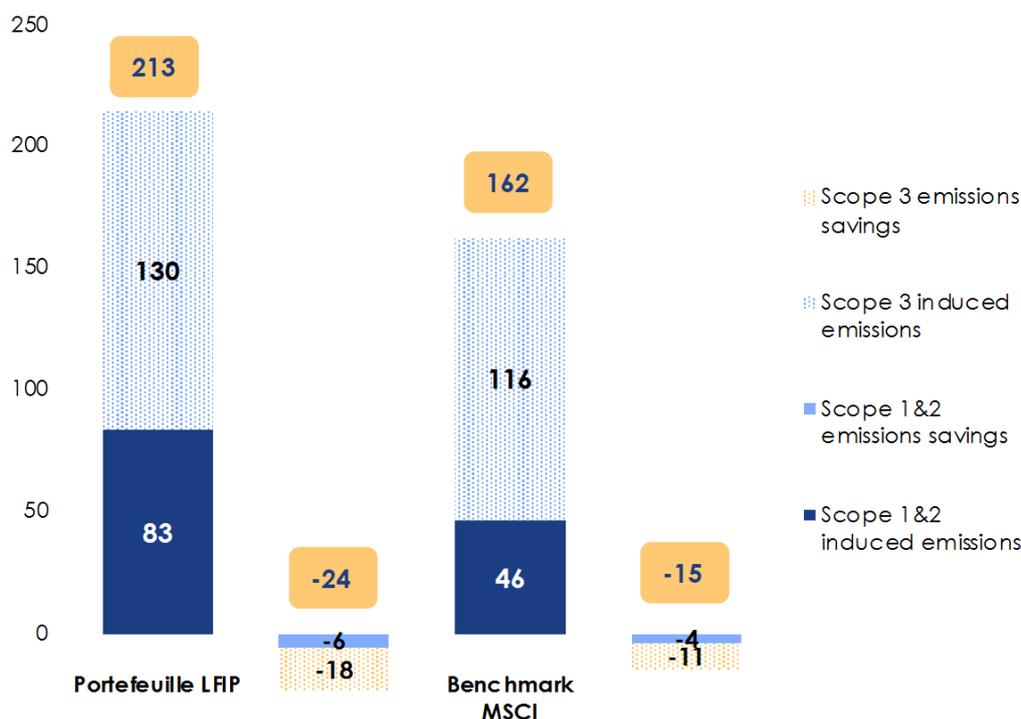
Nous avons souhaité cette année faire appel à un prestataire externe Carbone 4, à même de calculer des empreintes carbone incluant l'ensemble des émissions de CO₂ (ou équivalent) ainsi que les émissions évitées afin de poser les bases d'une vision plus complète des risques de nos portefeuilles et de ce que nous finançons réellement au regard du changement climatique. Les empreintes carbone comprennent donc les données des scopes 1, 2 et 3, incluant la production et la consommation d'énergie liée à l'activité des entreprises, mais également à l'amont et à l'aval des produits ou des services rendus y compris les données d'émissions attribuables aux fournisseurs ou sous-traitants. Ce changement de méthode ne nous permet pas de comparer les résultats de 2017 à ceux de 2016.

Les émissions induites (induced emissions) correspondent aux émissions de CO₂ produites par les entreprises aux divers stades de la conception, production et utilisation du bien ou service, appelés scope 1, 2 et 3. Les émissions évitées (emissions savings) correspondent au CO₂ économisé en utilisant une technologie moins émissive que la technologie de référence pour le secteur : par exemple produire de l'énergie solaire permet d'éviter des émissions de CO₂ en produisant des kWh émettant bien moins que le facteur d'émission par kWh du pays ou de la région (en général lié à des énergies fossiles, notamment le charbon en Allemagne, ou plus rarement à l'énergie nucléaire comme en France).

ACTIONS

La couverture du portefeuille par Carbone 4 est de 96 %. Le portefeuille actions de La Française affiche une intensité plus forte que le benchmark (MSCI World) sur les émissions liées aux scopes 1, 2 et 3, cependant l'intensité des émissions économisées est plus élevée que celle du benchmark grâce à une sélection d'entreprises ayant une forte contribution à la transition énergétique. Au total, la performance climat calculée par Carbone 4 à travers le *Carbon Impact Ratio*⁹ est assez comparable entre La Française (0,11) et son indice (0,10).

INTENSITE D'EMISSIONS SCOPE 1, 2 & 3 (TCO₂EQ/AN/M€INVESTIS)



Source : Carbone 4

Les cinq entreprises ayant les émissions les plus élevées dans le portefeuille actions représentent 51 % des émissions du portefeuille. Le fait de détenir quelques titres a donc un impact disproportionné sur le profil du portefeuille actions du Groupe.

Entreprise	Secteur CIA	Scope 1+2+3 intensité des émissions induites (tCO ₂ /M€) * poids dans le portefeuille
Siemens Ag-reg	Ind EE	28,2
Arcelormittal	Ind lourde	26,4
Total	Energie	23,5
Royal Dutch SH	Energie	21,0
Buzzi Unicem S.p.A.	Ind EE – Bâtiment	8,9

Source : Carbone 4

⁹ Rapport des émissions évitées sur les émissions induites

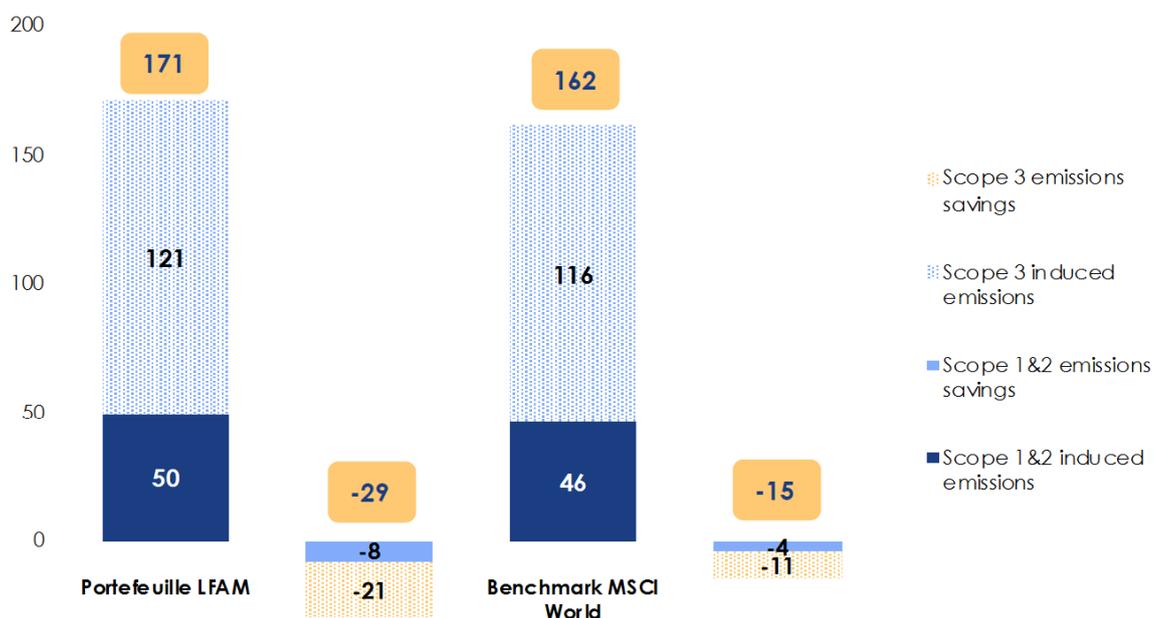
OBLIGATIONS

Obligations d'entreprise

La couverture des obligations d'entreprises par Carbone 4 est de 53 % des lignes (et 70 % des montants), notamment du fait des entreprises classées en *high yield*. Le portefeuille des obligations d'entreprises est plus fortement contributeur pour les émissions de CO2 sur la partie *high yield* que sur les obligations *investment grade*. Les entreprises *high yield* contribuent pour 2/3 aux émissions de CO2 alors qu'elles ne représentent qu'1/4 du portefeuille.

L'intensité des émissions scope 1,2 &3 du portefeuille obligations d'entreprise est très proche de celle du benchmark (MSCI World) alors que celle des émissions évitées est supérieure. Au final, le *Carbon Impact Ratio* est de 0,17 pour La Française contre 0,10 pour le benchmark.

INTENSITE D'EMISSIONS (TCO2EP/AN/M€INVESTIS)



$$CIR^*_{LaFrançaise} = 0,17 > CIR_{Benchmark} = 0,10$$

* *Carbon Impact Ratio* = Émissions évitées / Émissions induites

Source : Carbone 4

Les cinq entreprises les plus contributrices aux émissions de ce portefeuille appartiennent essentiellement au secteur de l'énergie mais ne représentent que 24 % du total des émissions du portefeuille, plus de deux fois moins que pour les actions.

Entreprise	Secteur CIA	Scope 1+2+3 intensité des émissions induites (tCO2/M€) * poids dans le portefeuille
Vallourec	Ind EE - Energie	11,9
American Midstream PTR/F	Energie	11,0
Total Fina Elf SA	Energie	6,2
Southwestern Energy	Energie	6,0
Targa Resources Partners	Energie	5,7

Source : Carbone 4

Obligations d'Etat

La couverture des obligations d'Etat par Carbone 4 est de 67 % des lignes du portefeuille. L'empreinte carbone est de 8,75tCO2/M€ investi essentiellement du fait du Mexique mais également du fait des pays les plus représentés en portefeuille comme l'Italie, l'Espagne ou la France.

Classement	Etat	Secteur CIA	Scope 1 + 2 intensité des émissions induites (tCO2/M€) * poids dans le portefeuille
1	Mexique	Souverain	1,95
2	Italie	Souverain	1,67
3	Espagne	Souverain	1,62
4	France	Souverain	1,33
5	Portugal	Souverain	0,85
Total Portefeuille LFAM sur les émetteurs couverts (17)		Souverain	8,75

Source : Carbone 4

3.1.3. Part verte – part brune et trajectoire 2° : des nouveautés qui nous permettent de mieux analyser le futur

Afin de répondre au mieux à la question la plus importante relative au climat qui est celle de l'alignement sur une trajectoire deux degrés¹⁰ ou l'alignement conforme aux objectifs climatiques de la France, nous avons demandé à Carbone 4 de nous fournir des indicateurs allant dans le sens d'une vision prospective des portefeuilles (et des entreprises ou Etats qui les composent). Nous avons à ce stade retenus deux indicateurs qui nous paraissent intéressants mais devront évoluer au fil des ans et de la disponibilité de données plus granulaires et plus significatives.

LA PART VERTE – PART BRUNE DES PORTEFEUILLES

La part verte des portefeuilles correspond au pourcentage d'encours d'entreprises productrices d'énergies renouvelables dans la production électrique. La part brune correspond au pourcentage d'encours d'entreprises liées au charbon dans la production électrique.

¹⁰ Une trajectoire deux degrés correspond à une évolution des structures de l'économie permettant de respecter la limitation du réchauffement climatique à 2° à horizon de la fin de ce siècle ; ce type de trajectoire a été modélisé notamment par l'Agence Internationale de l'Energie : <http://www.iea.org/>

Actions :

Part verte	1,1 %	Part brune	0,5 %
------------	-------	------------	-------

Obligations d'entreprises :

Part verte	0,2 %	Part brune	0,1 %
------------	-------	------------	-------

LE RECHAUFFEMENT INDUIT PAR LES PORTEFEUILLES

Les chiffres produits par Carbone 4 pour calculer l'alignement 2° des portefeuilles reposent pour chaque entreprise en portefeuille sur les émissions induites (scope 1, 2 et 3), les émissions évitées ainsi que l'appréciation sur la stratégie climat.

Actions

L'ensemble des entreprises dans lesquelles La Française a investi en actions induisent un réchauffement de 4° à comparer à un benchmark (MSCI World) de 4,3°. Comme pour l'empreinte carbone, un faible nombre de titres expliquent cette performance moyenne, notamment ceux détenus dans le fonds leader émergents qui ne prend pas en compte dans son processus d'investissement les facteurs ESG qui peuvent avoir un impact élevé dans ces régions.

Obligations

Le réchauffement induit par les obligations d'entreprises est de 3,9° et celui induit par les obligations souveraines de 2,8°. Au total le portefeuille obligataire porte un réchauffement de 3,3° à comparer au MSCI World qui porte 4,3° de réchauffement dans sa composition.

3.1.4. Vote et engagement

VOTE

En 2017, le Groupe La Française s'est prononcé lors de 96 % des Assemblées Générales et sur 96 % des résolutions présentées, soit pour 264 sociétés sur les 298 détenues en portefeuille (97 %). Les AG pour lesquelles nous n'avons pas voté sont principalement le fait de rares sociétés détenues dans des pays pour lesquels La Française a choisi de ne pas mettre en place de délégation de pouvoir. Ces chiffres sont en ligne avec notre cible idéale de 100 % de vote aux AG.

Le pourcentage de résolutions sur lesquelles Le Groupe a voté contre la résolution présentée est de 12,8 %, en très légère hausse par rapport à 2016. Plus précisément, il est notable que les résolutions présentées par les actionnaires ont reçu un fort soutien avec un pourcentage (de vote contre le management) s'élevant à 47,6 %. En revanche, seules 11,7 % des résolutions présentées par le management ont fait l'objet d'un vote contre.

Les résolutions présentées par le management et pour lesquelles Le Groupe a voté contre concernent plus particulièrement la rémunération (pour 34 %) et la réélection de dirigeants (pour 31 %) mais aussi les prises de participation minoritaires du management, augmentation ou diminution de capital en défaveur des porteurs (pour 20 %).

Les résolutions présentées par les actionnaires et soutenues par Le Groupe portent là encore sur l'élection/la réélection de dirigeants (26 %), la transparence en matière de lobbying (16 %), puis la rémunération et les résolutions relatives à l'environnement et la santé (12 % chacune). Le Groupe a soutenu les 5 résolutions relatives au changement climatique déposées par les actionnaires.

ENGAGEMENT

Engagement collaboratifs

Le Groupe La Française participe à plusieurs engagements collaboratifs notamment autour du climat :

■ Nous sommes signataires et engagés dans **Climate Action 100+**

- Nous sommes signataires de l'engagement mené par le *Carbon Disclosure Project* auprès des *non-disclosing companies* sur le climat mais également l'eau et les forêts.
- Nous participons à un engagement collaboratif mené par les PRI sur le thème du risque lié à la gestion de l'eau chez les sous-traitants de l'industrie alimentaire et venons en avril 2018 de nous associer à la 2^{ème} phase de cet engagement qui a démarré en mai (après avoir participé à la 1^{ère} phase pendant 3 ans de 2014 à 2017).
- Nous sommes par ailleurs membres de l'IIGCC (*Institutional Investors Group on Climate Change*) et de la commission investissement de l'UNEP-FI. A ce titre nous participons depuis janvier 2018 aux côtés de 9 autres investisseurs pionniers, au groupe pilote sur la mise en œuvre des recommandations du TCFD.
- Nous avons signé en 2017 la lettre de soutien au TCFD aux côtés de 237 entreprises mondiales représentant plus de \$6.300 Mds de capitalisation boursière, apportant ainsi notre appui à la mise en œuvre des recommandations du TCFD. Nous avons également soutenu l'EEFIG, *Energy Efficiency Financial Institutions Group*, pour le travail réalisé jusqu'ici et l'engagement dans la 3^{ème} phase de ses travaux sur le financement de l'efficacité énergétique.

Enfin, nous avons retenu un thème en lien avec les aspects sociaux : la transparence relative aux informations liées au capital humain. Nous avons ainsi rejoint en 2017 la WDI – Workforce Disclosure Initiative menée par Share Action en lien avec les PRI. Cette initiative vise à demander plus de transparence aux entreprises en matière de reporting sur leurs employés à l'image de ce que le CDP a pu faire pour le climat. En 2018, nous avons participé à la refonte du questionnaire de WDI destiné aux entreprises.

Engagement individuel

Enfin, nous avons retenu un thème en lien avec les aspects sociaux : la transparence relative aux informations liées au capital humain. Nous avons ainsi rejoint en 2017 la *Workforce Disclosure Initiative (WDI)* menée par *Share Action* en lien avec les PRI. Cette initiative vise à demander plus de transparence aux entreprises en matière de reporting sur leurs employés à l'image de ce que le *Carbon Disclosure Project* a pu faire pour le climat. En 2018, nous avons participé à la refonte du questionnaire de WDI destiné aux entreprises.

3.2. Immobilier

3.2.1. Scores ESG immobilier

LE CONTEXTE

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte dans le prolongement des lois Grenelle a fixé des objectifs d'économie d'énergie sur le long terme : -60 % de consommation en 2050 par rapport à 2010. Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration. Le Groupe La Française, tout au long de ce cycle intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires¹¹, de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés (14 % d'économie d'énergie d'ici 2020 pour les actifs de bureaux de + 2000 m² détenus en pleine propriété).

LA METHODE

Initialement développé pour mesurer l'éligibilité des actifs à l'investissement socialement responsable, le Groupe a été un des premiers gestionnaires de la place à mettre en œuvre une grille d'évaluation

¹¹ La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française l'a signée le 31 octobre 2013

comportant plus de 80 critères déclinés suivant la critériologie ESG. Ce mode opératoire élaboré en interne permet désormais à La Française de déterminer pour chaque actif et ce, dès l'acquisition, son impact sur l'environnement, sur l'utilisateur et sur la société. Le déploiement associé de l'audit DiagTech et du diagnostic énergétique Focus sur 231 actifs représentant près d'1,15 million de m² a permis à La Française de déterminer à partir d'un benchmark adapté un indice ISR par typologie de bâtiments lui servant de référence dans le cadre de la gestion de son portefeuille.

Dans la continuité, le Groupe est en train d'adapter pour l'immobilier les objectifs développés par la Stratégie Avancée d'Investissement développée pour les valeurs mobilières. Cette approche intègre au-delà de la critériologie ESG propre à l'ISR la capacité d'innovation et d'adaptation aux mutations de plus en plus rapide des marchés telles que la production d'énergie renouvelable ou la mutation des modes de travail. Par exemple, le potentiel de développement de production d'énergie renouvelable est abordé par l'étude de la capacité de l'actif à accueillir des équipements de production et de stockage. Cette approche a permis entre autre de développer un concept d'ombrières photovoltaïques (voir Annexe 1).

TABLEAU DE BORD ES&G

En complément de sa stratégie ISR, le Groupe a élaboré un tableau de bord permettant de suivre dans le temps l'évolution des principaux critères environnementaux et sociaux. Elle s'est également engagée à communiquer sur les progrès réalisés dans le cadre de sa stratégie d'amélioration.

EXTRAIT DU TABLEAU DE BORD ETABLI A PARTIR DU PARC AYANT FAIT L'OBJET D'UN AUDIT DIAGTECH ET D'UN DIAGNOSTIC FOCUS



OPCI LA FRANÇAISE IMMO SR 1 ACTIFS ISR – L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE À LA FRANÇAISE

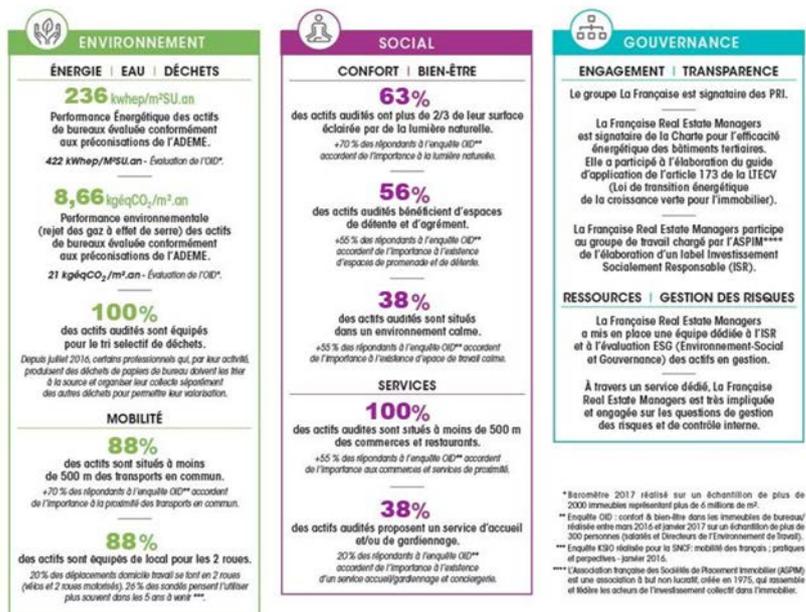
Attentive aux demandes de plus en plus nombreuses de ses clients locataires impliqués dans des stratégies faisant de plus en plus référence à la RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises), et aux attentes des actionnaires de plus en plus tournés vers des politiques ISR qui contraignent les plus importants d'entre eux à communiquer sur le sujet, La Française Real Estate Managers a initié depuis 2016 une méthodologie d'évaluation d'indicateurs environnementaux et sociaux représentatifs des orientations stratégiques et réglementaires* mise en œuvre pour répondre aux grands défis du réchauffement climatique et de l'innovation technologique.

L'analyse des résultats obtenus permet à La Française Real Estate Managers d'adapter sa gestion à la demande de ses clients en agissant en priorité pour l'amélioration de la performance énergétique et du confort des utilisateurs.

Le choix de cette méthodologie d'évaluation élaborée sur la mesure ESG (Environnement / Social / Gouvernance) appliquée à une sélection d'actifs représentatifs des fonds a été conforté par l'obtention de la note A attribuée pour 2017 à La Française Real Estate Managers dans le cadre des PRI** dont elle est signataire et pour lesquels elle a enregistré un score de 44 étoiles sur un maximum de 54.

* Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte

** PRI 5 (Principes pour l'Investissement Responsable): engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles



Présentation réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive MIF

Source : La Française

Ce tableau de bord permet d'une part de comparer les critères mesurables, tels que la performance énergétique, à des données issues de baromètres publics et d'autre part d'évaluer la qualité d'un équipement ou d'un service offert au regard notamment des résultats d'enquêtes et d'études réalisées par des organismes professionnels. Il est calculé sur les fonds couverts par le DiagTech et ne peut bien évidemment être consolidé au niveau de l'ensemble des actifs du Groupe.

L'analyse comparative contribue pour partie à la mesure de l'obsolescence et à la définition d'objectifs de progrès dans une vision « marché ».

3.2.2. Empreintes carbone immobilier

« La mesure des émissions de gaz à effet de serre associées aux actifs détenus est l'une des approches suggérées par le législateur visant à apprécier l'exposition aux risques climatiques. Elle n'est pas obligatoire mais représente l'un des éléments de réponses possibles. Elle n'est donc pas imposée aux investisseurs, bien qu'elle leur apparaisse comme incontournable aujourd'hui. »¹²

C'est la raison pour laquelle, le Groupe a mis au point un protocole permettant pour chacun des actifs diagnostiqués par le Focus d'en évaluer sa performance environnementale.

L'objectif des Focus est triple :

1. Élaborer la base de données des équipements CVC (Chauffage-Ventilation-Climatisation)
2. Évaluer les performances énergétiques (en kWh/m².an) et environnementale (émission des Gaz à Effet de Serre en KgCO²/m².an)
3. Établir des plans d'actions visant à améliorer ces performances.

L'EVALUATION DE L'EMPREINTE CARBONE PAR M² DE SURFACE UTILE

Ce protocole de calcul permet d'établir la performance énergétique et environnementale intrinsèque et réelle qui sert de base à l'évaluation de l'empreinte carbone présentée ici. 267 actifs représentant plus de 1,34 million de m² * ont ainsi été diagnostiqués. Par l'application de ratios calculés par typologie à partir des actifs évalués, le nombre d'actifs pris en compte pour le calcul des empreintes a été porté à 498 représentant 1,92 millions de m² *.

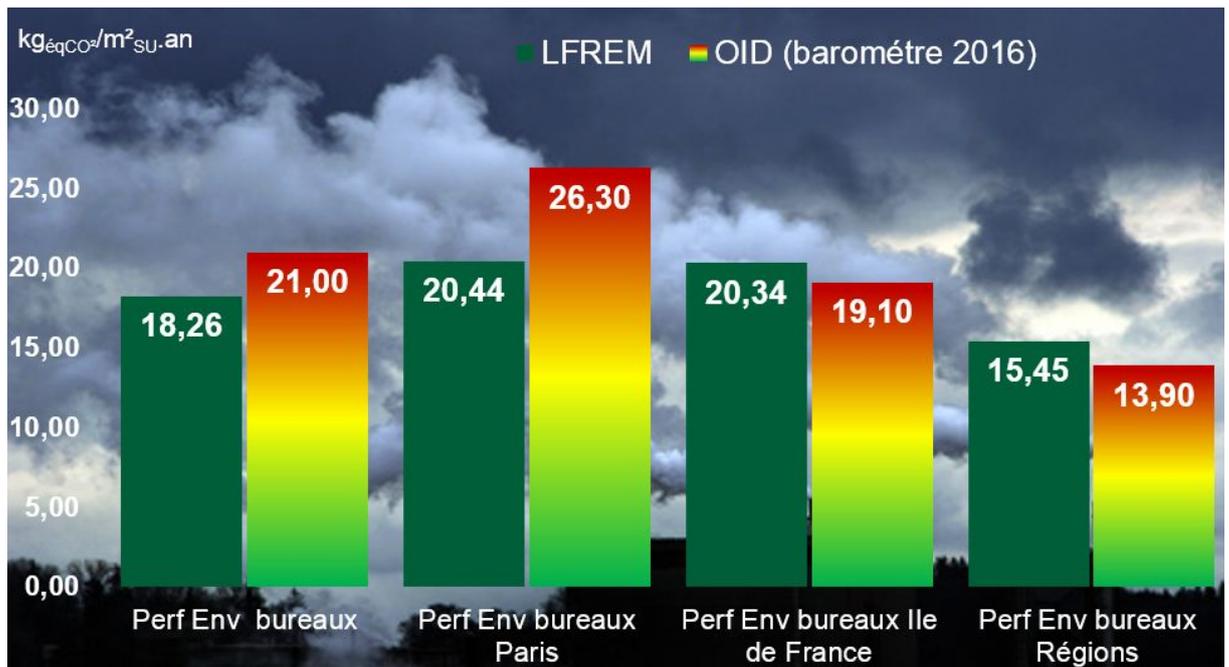
La mise en application de cette méthodologie associée au nombre d'actifs diagnostiqués à ce jour est donc un gage de robustesse significatif. L'empreinte carbone évaluée ici comme la mesure du volume de CO² émis par la combustion des énergies fossiles utilisées pour le fonctionnement des équipements de l'actif et l'activité des occupants, peut être globalement assimilée à l'empreinte carbone scope 1 et 2 mesurée lors de la réalisation de bilan.

Ramenée au m² de surface utile de manière à pouvoir analyser les résultats au regard des données publiées par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)¹³, l'empreinte carbone des fonds immobiliers ouverts au public du Groupe affiche de très bons résultats au regard de la moyenne calculée par l'OID sur la base d'un échantillonnage de plus de 10 millions de m² de bureaux.

* voir tableau page 12

¹² Extrait de la publication "démarches ES&G-CLIMAT des gérants immobiliers – Guide sur la prise en compte des exigences de l'article 173-VI de la loi de transition énergétique dans le secteur immobilier - décembre 2017 – OID & PWC – La Française a participé activement à la commission en charge de l'étude

¹³ L'OID est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française en tant que membre fondateur en assure la Présidence depuis 3 ans



Ainsi pour la typologie « bureaux », l'évaluation de l'empreinte carbone est meilleure que celle publiée par l'OID avec notamment un excellent résultat pour les bureaux situés dans Paris intra-muros. Ces données encourageantes sont le résultat d'une stratégie établie depuis 2010 sur la mesure de la performance, sur l'orientation d'une gestion aux plus près des utilisateurs notamment dans le cadre de la mise en place des annexes environnementales, sur une politique de travaux prenant en compte l'innovation technologique et la recherche de certifications et de labélisations notamment lors des opérations de restructuration et sur une politique d'arbitrage et d'investissement consistant à ne conserver et à n'acquérir que des actifs bien situés et répondant aux exigences de durabilité.

L'EVALUATION DE L'EMPREINTE CARBONE PAR MILLION D'EUROS DE CAPITALISATION EN IMMOBILIER

En parallèle, le Groupe a procédé au calcul de l'empreinte carbone par million d'euros de capitalisation. Cet exercice permet d'obtenir des résultats qui se comparent plus facilement aux autres classes d'actifs comme les actions ou les obligations. Deux types de données ont ainsi été calculés :

- Une empreinte carbone intrinsèque qui correspond au seul bâtiment,
- Une empreinte carbone intrinsèque moyenne qui permet la comparaison à la moyenne des autres bâtiments pour lesquels nous avons des calculs disponibles,
- Une empreinte carbone réelle qui correspond à celle des bâtiments et de leur usage,
- Et enfin une empreinte carbone réelle moyenne toujours à des fins de comparaisons.

Grâce à la base de données constituée, La Française a pu calculer des empreintes carbone sur un nombre important d'actifs existants ce qui lui a permis de calculer des moyennes d'empreintes carbone par typologie d'immeubles.

empreinte carbone par million d'euro de capitalisation

nombre total d'actifs	superficie totale	nombre d'actifs diagnostiqués	en %	surface diagnostiquée	en %
796	2 340 345 m²	498	63%	1 912 240 m²	82%

valeur des actifs diagnostiqués *

5 975 701 509€

carb En réelle moyenne

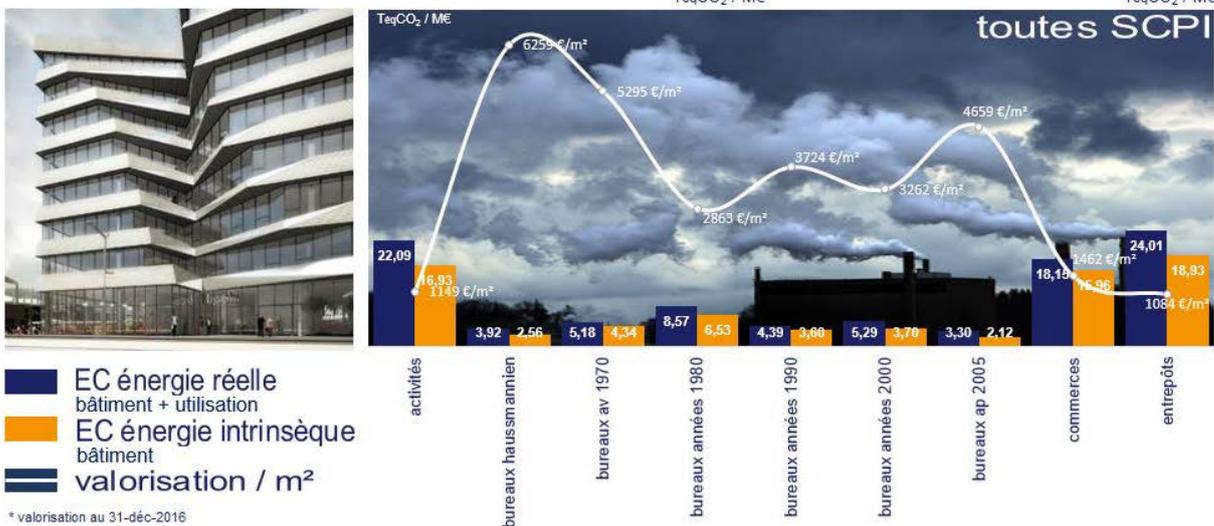
6,72

T_{éq}CO₂ / M€

carb En intrinsèque moyenne

5,23

T_{éq}CO₂ / M€



Ifrem - DISRI - gde

juin-18

On remarque que les variations de l'empreinte carbone sont significatives en fonction de la typologie des bâtiments. Rapportés au m², la valorisation élevée des immeubles haussmanniens rend par exemple leur empreinte carbone par million d'euro de capitalisation mécaniquement très faible alors que leur empreinte carbone par m² évaluée par l'OID à 24,51 kg_{éq}CO₂/m²_{SU}.an¹⁴ est au contraire relativement élevée.

L'empreinte ainsi calculée permet uniquement de comparer les émissions de diverses classes d'actifs et de situer des ordres de grandeur.

On constate ainsi que l'immobilier émet en moyenne 7 T_{éq}CO₂/M€ quand les évaluations sur les actions ou obligations relèvent d'ordre de grandeur très largement supérieurs avec environ 200T_{éq}CO₂/M€. Bien sûr, ces chiffres sont à prendre avec précaution, notamment parce que ceux de l'immobilier ne prennent pas en compte la partie construction ni même la démolition et que l'on sait que ce sont les phases les plus émettrices de CO₂.

¹⁴ Kg_{éq}CO₂/m²_{SU}.an : kg d'équivalent CO₂ par m² de surface utile par an

4. OBJECTIFS

Nous sommes conscients du chemin déjà parcouru en interne mais tout autant de celui qui reste à parcourir. Pour cela notre stratégie est à la fois d'être ambitieux et patients, de viser des changements en profondeur et donc de laisser du temps, d'initier des changements et de ne laisser personne au bord de la route de la finance responsable, d'augmenter ensuite le niveau d'exigence et enfin pour certains éléments de nous fixer des objectifs chiffrés.

4.1. Des objectifs pour le Groupe

Nous avons entamé une réflexion sur la mise en œuvre d'une exclusion du charbon dès 2019 puis la possibilité d'autres exclusions normatives (type Global Compact des Nations Unies) ou sectorielles.

Par ailleurs, La Française est un des 13 investisseurs internationaux participant au projet pilote de l'UNEP FI pour mettre en œuvre les recommandations du TCFD aux côtés de Norges Bank Investment Management, de la compagnie d'assurance britannique Aviva ou du groupe québécois Desjardins. Ce projet permettra de partager des connaissances et de développer des solutions pratiques, notamment d'analyses de scénarios, qui pourront être mises en œuvre sur les portefeuilles du Groupe et son reporting dès 2019.

4.2. Des objectifs pour la gestion obligataire

La gestion obligataire souhaite développer une stratégie autour de notre approche Zero Carbon -en l'adaptant via l'utilisation des Obligations Vertes- et disposer à ce titre d'un gérant spécialisé ESG. Celui-ci pourrait ensuite s'attacher à développer une gamme responsable au sein de notre gestion obligataire en s'appuyant notamment sur les spécificités de la gestion obligataire de notre Groupe (notamment les fonds à échéances). Par ailleurs, une réflexion est en cours sur l'impact du changement climatique sur les émetteurs souverains.

4.3. Des objectifs pour la gestion actions

La gestion actions publiera des empreintes carbone de l'ensemble de ses fonds ouverts dans le courant 2018 et développera une politique d'engagement formalisée. La politique de vote fera l'objet d'une restitution plus détaillée d'ici la fin de l'année également sur notre site internet. Enfin, le Groupe souhaite labelliser certains de ses fonds actions et commencera au 2nd semestre 2018 le processus d'obtention pour ceux-ci du label ISR.

4.4. Des objectifs pour l'immobilier

La Française initie en 2018 deux axes de réflexion portant sur la production d'énergie renouvelable et le développement d'agriculture urbaine. Ces deux projets, hormis leur caractère durable visant à réduire l'empreinte carbone, ont également pour objectifs d'améliorer le confort et le bien être des occupants (voir en annexe la présentation de ces projets en cours).

ANNEXE 1

AXES DE DEVELOPPEMENT DE L'IMMOBILIER DURABLE A LA FRANÇAISE (EN COURS)

- ▀ Les ombrières
- ▀ L'agriculture urbaine



LA FRANÇAISE ET L'OMBRIÈRE PHOTOVOLTAÏQUE



Energies renouvelables
Mobilité propre
Service innovant
Coût 0

La loi du 17 août 2015 dite Loi de Transition Écologique pour la Croissance Verte (LTECV), est une loi « d'action et de mobilisation » qui engage le pays tout entier. C'est un texte ambitieux qui se donne entre autre pour objectifs de stimuler la croissance verte en favorisant l'activité dans le bâtiment, les énergies renouvelables, l'économie circulaire et les transports propres. À cet effet, elle prévoit l'élaboration d'une stratégie de développement de la mobilité propre.

Pour parvenir à ses objectifs, Le Gouvernement a mis en place toute une série de mesures visant à promouvoir le déploiement du réseau d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Elles s'articulent autour de trois axes : la promotion des véhicules électriques - la réglementation - l'aide à l'installation d'infrastructures.

Pour les entreprises, particulièrement celles qui se sont dotées d'une politique RSE, diminuer l'empreinte carbone de leur fonctionnement ou de leur production est aussi devenu une nécessité. Parmi les scénarios qui rendent cet objectif possible, il y a entre autres le passage à l'électromobilité et la mise à disposition des salariés de véhicules électriques et de bornes de recharge sur les lieux de travail.

L'idée de produire de l'énergie renouvelable destinée à la recharge des véhicules électriques a conduit certaines sociétés à développer la construction d'ombrières solaires. Une ombrière solaire est une centrale photovoltaïque au sol installée sur un espace de stationnement.

Le principe est simple, utiliser les parcs de stationnement extérieurs privés ou publics pour installer des panneaux solaires photovoltaïques et ainsi produire de l'énergie solaire, ressource propre et inépuisable, tout en permettant le stationnement de véhicules.

Les avantages d'une ombrière solaire sont nombreux :

- la protection des véhicules contre les intempéries et la chaleur ;
- la possibilité d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques, un excellent moyen d'attirer de nouveaux clients et de favoriser le développement de moyens de transport moins polluants ;
- l'image eco-responsable du promoteur de l'opération qui participe activement à la transition énergétique en produisant une énergie renouvelable.

Convaincue de l'intérêt de cette démarche innovante, La Française Real Estate Managers en partenariat avec la start up SEE YOU SUN* a étudié la faisabilité d'un déploiement d'ombrières sur 4 sites dont elle assure la gestion.

Ce projet s'inscrit complètement dans le développement de la stratégie ISR développée par La Française depuis près de 10 ans :

- d'un point de vue **Environnemental** par la production d'**EnR** et la prise en compte de la **mobilité** (véhicules électriques) ;
- d'un point de vue **Social** en proposant un **service innovant** visant à améliorer le confort de l'utilisateur: protection solaire pour les véhicules et possibilité de recharge durant les heures de travail avec une gestion sécurisée par smartphone ;
- d'un point de vue **Économique** par un **coût 0**, puisque l'investissement est couvert à 100 % par SEE YOU SUN et les frais d'abonnement faibles intégrés aux charges récupérables ;
- d'un point de vue **Réglementaire** puisque répondant dans certains cas à la réglementation en cours mais surtout parce qu'anticipant les réglementations attendues dans le cadre de la LTECV.

Par la réalisation de tels programmes, La Française Real Estate Managers affiche clairement ses ambitions en matière de réduction des émissions de CO₂. Les premières installations devraient voir le jour au premier semestre 2019.





L'AGRICULTURE URBAINE À LA FRANÇAISE



Un potager productif (328m²) produisant **1 tonne de légumes** par an

1 500 barquettes de fruits rouges en libre-service



3 ruches produisant **1 500 pots de miel** par an

7 poules produisant environ **1 400 œufs** par an



Le rôle de la Ville et des bâtiments dans la reconstitution du lien homme/nature est un enjeu stratégique.

Depuis 50 ans, de nouvelles approches d'intégration et de respect de la biodiversité se dessinent au sein de la ville, reconnaissance de l'intérêt de la biodiversité urbaine.

Au regard des changements qu'engendre la révolution digitale dans de nombreux secteurs dont celui de l'immobilier, la biodiversité associée à l'immobilier peut être également une source d'innovations techniques, sociales et sociétales.

Dans ce contexte, l'agriculture urbaine est devenue depuis quelques années un des vecteurs pour ramener la nature en ville.

Dans le cadre du déploiement de sa politique ISR, La Française Real Estate Managers a initié une réflexion sur une démarche d'aménagement de sites offrant de réelles potentialités de conservation de la biodiversité et de développement d'agriculture urbaine.

Pour La Française, l'agriculture urbaine est un moyen pour améliorer le cadre de vie de ses clients-locataires. C'est aussi une manière de leur apporter une motivation nouvelle, un enjeu collectif à faire fructifier et à partager, une « véritable récréation » pour l'esprit et les yeux, un espace d'animations ludiques et conviviales toute l'année, une occasion de s'instruire et de partager avec des cours de jardinage écologique, et enfin la production d'une nourriture

saine, riche variée et équilibrée. Mais c'est aussi une manière de créer de la valeur en participant à la conservation de la biodiversité, en renforçant le lien social et en contribuant à la réduction de l'empreinte carbone autant d'actions fréquemment plébiscitées et mises en œuvre dans les politiques RSE des entreprises.

La première opération menée avec MUGO, entreprise leader dans la réalisation d'espaces paysagers, porte sur l'aménagement de plus de 2.000 m² de terrasse sur le Campus AVISO à Puteaux (92). Elle permettra à La Française Real Estate Managers d'élaborer et de tester un business model économique et de mesurer l'impact social sur l'ensemble des parties prenantes.



ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT

