

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION » (SFDR)

ANNEXE I

Tableau 1

**Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité Acteur des marchés financiers**

<p><b>Acteur des marchés financiers : FRUCTIFONCIER – LEI : 969500UJ2UIQU1SGUV46</b></p>
<p><b>Résumé</b></p> <p>Le fonds FRUCTIFONCIER prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité du fonds FRUCTIFONCIER.</p> <p>La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre [2022].</p> <p>[Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]</p> <p>Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'efficacité énergétique,</li><li>- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,</li><li>- la biodiversité (artificialisation des sols).</li></ul> <p>Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.</p> <p>Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.</p>
<p><b>Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b></p> <p>[[Informations prévues à l'article 7, au format indiqué ci-dessous]</p> <p>Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <a href="https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg">https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg</a></p>

**Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers**

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	92%	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique.  Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1000m <sup>2</sup> un objectif d'économie d'énergie de 40% à 2030 est fixé.

## **Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

---

*[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]*

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :  
Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

---

*[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point b), suivant le modèle du tableau 3]*

Non applicable.

---

*[Informations sur toute autre incidence négative sur les facteurs de durabilité utilisée pour identifier et évaluer les principales incidences négatives supplémentaires sur un facteur de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point c), suivant le modèle du tableau 2 ou du tableau 3]*

Non applicable.

---

---

## **Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

*[Informations prévues par l'article 7]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

---

### **Politiques d'engagement**

*[Informations prévues par l'article 8]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

---

### **Références aux normes internationales**

*[Informations prévues par l'article 9]*

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

---

### **Comparaison historique**

*[Informations prévues par l'article 10]*

Non applicable.

---

Tableau 2  
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu			
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers				
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers				
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu			
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu			
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu			
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	89.75%	Non applicable		

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : FRUCTIFONCIER

Identifiant d'entité juridique : 969500UJ2UIQU1SGUV46

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?** *[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]*

**Oui**

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

**Non**

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



**Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?** [énumérer les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier. Pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, concernant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribuait l'investissement durable sous-jacent au produit financier. Pour les produits financiers qui ont réalisé des investissements durables ayant des objectifs sociaux, énumérer les objectifs sociaux]

Les caractéristiques environnementales promues par le fonds sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m<sup>2</sup>, de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**  
Le portefeuille a fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini, permettant de réduire les consommations de 40% d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisés progressivement.
- **Reduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**  
100% des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis. Pas d'acquisition en 2022.
- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation**  
Tous les actifs du portefeuille font l'objet d'un suivi ESG. Les plans d'actions ESG définis sont mis en place (poursuite de la stratégie de certification du portefeuille, étude pour l'installation de panneaux photovoltaïques pour les actifs en restructuration)

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Unité
Energie	Consommation énergétique parties communes/parties privatives*	246	kWh/m <sup>2</sup>
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m <sup>2</sup> avec audit énergétique**	100	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique**	100	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques**	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1	NA (pas d'acquisition 2022)	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini***	NA (pas d'acquisition 2022)	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	100	%

\*Périmètre couvert : Taux de couverture de 74% des actifs du Fonds en valeur au 31/12/2022.

\*\*Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 99% des actifs du fonds en valeur au 31/12/2022.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

- **... Et par rapport aux périodes précédentes ?** [inclure pour les produits financiers pour lesquels au moins un précédent rapport périodique a été fourni]

Non applicable.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?** [inclure pour les produits financiers qui ont réalisé des investissements durables, décrire les objectifs s'ils n'ont pas été précisés dans la réponse à la question ci-dessus. Décrire la manière dont les investissements durables ont contribué à l'objectif d'investissement durable. Pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribuait l'investissement durable sous-jacent au produit financier]

Non applicable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?** [inclure lorsque le produit financier comprend des investissements durables]

Non applicable.

— — Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable.

— — Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable.

[Inclure une déclaration pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ? *[inclure la section si le produit financier a pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité]*

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- Lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'actions permettant de les réduire. **Le fonds n'a pas réalisé d'acquisition au titre de l'année 2022.**
- En gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » joint au rapport annuel du fonds.



## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: *[compléter]*

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris 4 - Bld Bourdon	Bureau	5,32%	France
Paris 8 - 69 bld Malesherbes	Bureau	5,22%	France
Paris 8 - rue de la Bienfaisance	Parking	0,23%	France
Luxembourg - Kirchberg	Bureau	9,62%	Luxembourg
Levallois - Anatole France	Bureau	4,88%	France
Saint Denis - Eurostade Est - MINT	Bureau	9,72%	France
Paris 16 - Vineuse	Bureau	9,60%	France
Paris 13 - Av de France	Bureau	24,50%	France
Paris 16 - Ranelagh	Bureau	14,82%	France
Angle Sud	Bureau	7,05%	France
Paris 17 - Rue de Levis	Commerces	0,60%	France
Chamonix - Hôtel Savoye	Hôtel	8,44%	France



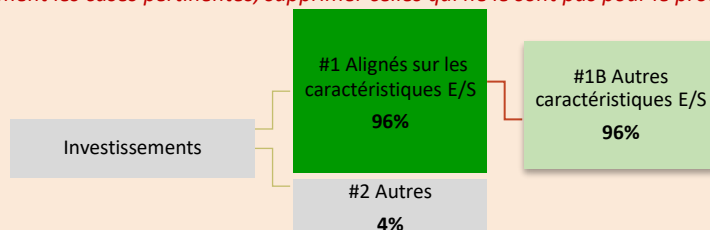


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

*[Inclure uniquement les cases pertinentes, supprimer celles qui ne le sont pas pour le produit financier]*



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

*[Inclure la note ci-dessous lorsque le produit financier est tenu de réaliser des investissements durables]*

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des

La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **96%**.

### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- Poche immobilière : immobilier direct (typologie : bureau, hôtel, commerce, parking)
- Poche financière : OPCVM ISR



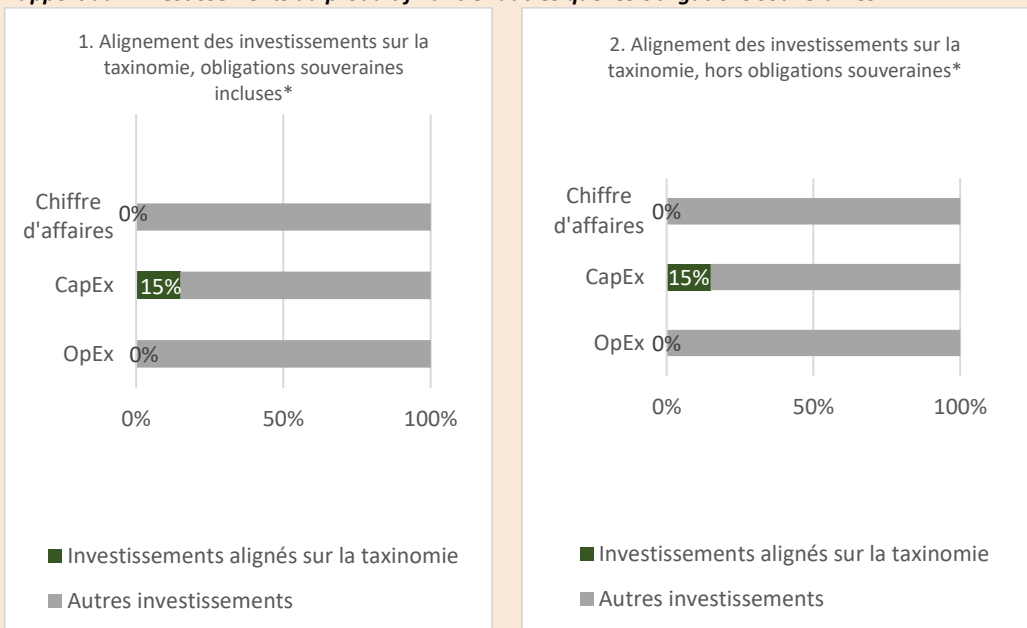
## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ? *[inclure une section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 et inclure des informations conformément à l'article 51 du présent règlement].*

*[inclure une section pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 et inclure des informations conformément à l'article 51 du présent règlement].*

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- Oui :
- Dans le gaz fossile       Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[Inclure la note uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852]

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui comportent des investissements dans des activités économiques environnementales qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental]

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?** [inclure une ventilation des proportions d'investissements au cours de la période de référence]

Non applicable.

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?** [inclure lorsqu'au moins un précédent rapport périodique a été fourni]

Non applicable.



**Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?** [inclure la section

uniquement pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 lorsque le produit financier comportait des investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui n'étaient pas des activités économiques durables sur le plan environnemental et expliquer pourquoi le produit financier comportait des investissements dans des activités économiques qui n'étaient pas alignées sur la taxinomie de l'UE]

Non applicable.



**Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?** [inclure

uniquement lorsque le produit financier comprenait des investissements durables ayant un objectif social]

Non applicable.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

*[énumérer les mesures prises au cours de la période couverte par le rapport périodique afin de respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier, y compris l'engagement des actionnaires visé à l'article 3 octies de la directive 2007/36/CE ainsi que tout autre engagement relatif aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]*

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- Mise en place de système de suivi des consommations énergétiques
- Réalisation éventuellement d'audits énergétiques
- A l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG
- Définition de plan d'actions énergétiques et le cas échéant ESG
- En gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ? *[inclure la section uniquement pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088 et indiquer l'endroit où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné]*

Non applicable.

### ● **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

### ● **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

### ● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

### ● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

*[inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088]*

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.