

Stratégie ESG

de Verifort Capital

1. Contexte

Au 21^e siècle, l'action durable, au sens d'une prise en compte harmonieuse des aspects écologiques, économiques et sociaux, est l'une des directives essentielles pour la réussite d'une entreprise. Au niveau de l'UE, ces objectifs sont regroupés sous l'abréviation ESG (environnemental, social, gouvernance).

En tant qu'entreprise de la branche immobilière, nous sommes conscients de notre responsabilité, en particulier concernant les aspects écologiques de notre activité commerciale.

Nous souhaitons ainsi organiser notre action de manière aussi transparente et claire que possible.

Notre stratégie ESG a été définie dans cet objectif. Cette dernière reprend les activités que nous avons menées jusqu'ici (notre politique en matière de qualité par exemple) et les complète par des engagements spontanés concrets. Nous nous appuyons dans cette démarche – dans la mesure du possible – sur les normes et systèmes existants et nous nous impliquons activement dans leur développement. La stratégie ESG décrit la manière dont les critères ESG sont intégrés dans les décisions d'investissement, afin de réduire les risques potentiels en lien avec la durabilité et toute répercussion négative sur les facteurs de durabilité.

La mise en œuvre des mesures sera accompagnée et certifiée par des consultants externes qualifiés (auditeurs GEFMA ou DGNB par exemple). Les résultats de la mise en œuvre de la stratégie seront présentés chaque année.

2. Objectifs ESG concrets pour notre entreprise

- Satisfaction des collaborateurs (cf. règlements du manuel de gestion de la qualité)
- Augmentation d'un tiers du pourcentage de femmes au sein de la direction (direction d'équipe, conseil d'administration) d'ici à 2025.
- Réduction de 10 % par an des émissions de CO₂ consécutives à la mobilité (déplacements professionnels, véhicules d'entreprise, etc.) ou compensation.
- Contrôle régulier et, le cas échéant, adaptation des processus internes sur la base des principes d'une bonne gestion d'entreprise.

3. Objectifs ESG concrets pour notre portefeuille

- Nous respectons les critères ESG définis lors de l'acquisition de biens immobiliers.
- Nous respectons les critères ESG définis par les mesures CAPEX¹ concernant les biens du portefeuille.
- Nous appliquons les critères ESG définis dans la stratégie d'exploitation de tous les biens du portefeuille.
- Nous déployons chaque année un système de gestion de l'énergie conforme à une norme reconnue dans au moins deux biens du portefeuille.
- Nous tenons compte des directives « Do no significant harm ('DNSH') » de l'UE dans les mesures CAPEX des biens du portefeuille et visons le respect des exigences DNSH pour les biens du portefeuille.

Les critères ESG spécifiques sont définis ci-après de manière contraignante. Ils reposent sur les systèmes déjà établis ou en cours de développement par le secteur (GEFMA 160-1², E-CORE³). Dans ce contexte, une attention particulière est portée à l'efficacité énergétique des biens immobiliers, l'amélioration de cette dernière permettant dans une certaine mesure de réduire les risques et les répercussions liés à la durabilité.

La responsabilité de la mise en œuvre des objectifs ESG cités incombe à la direction de Verifort Capital Group GmbH.

3.1 Respect des critères ESG définis lors de l'acquisition de biens immobiliers

Verifort Capital investissant exclusivement dans des biens existants, un impact significatif sur l'amélioration de la performance énergétique d'un bien doit être obtenu, en particulier dans le cas de mesures d'investissement de grande ampleur. Ces mesures sont traitées conformément à l'objectif « Respect des critères ESG définis dans les mesures CAPEX pour les biens du portefeuille ».

Il convient toutefois de tenir compte, dès l'acquisition, des caractéristiques d'un bien qui ont un impact sur l'efficacité des mesures CAPEX et peuvent éventuellement constituer des critères d'exclusion.

Verifort Capital utilise à cette fin une liste de contrôle permettant d'évaluer chaque achat potentiel. Le résultat de l'évaluation individuelle de la performance ESG d'un bien susceptible d'être acheté est intégré dans la décision d'achat des organes correspondants.

Lors de l'élaboration de la liste de contrôle, le modèle ECORE a servi de ligne directrice. Cette ligne de contrôle est disponible en « Annexe 1 : Liste de contrôle pour l'acquisition de bien » et est actualisée chaque année (par exemple en cas de modifications du modèle ECORE).

¹ Dans le secteur immobilier, les mesures CAPEX désignent des mesures de valorisation des biens immobiliers.

² La GEFMA (« German Facility Management Association ») est l'association professionnelle de la gestion du Facility Management. Avec la directive 160-1, la GEFMA a défini une norme objective visant à mesurer la durabilité de l'exploitation des biens et portefeuilles.

³ ECORE (« ESG Circle of Real Estate ») est une initiative de la branche immobilière visant à développer un modèle de notation de la performance des biens et portefeuilles en matière de durabilité. Le système de points est destiné à permettre une comparaison mondiale et repose sur la taxonomie de l'UE.

3.2 Respect des critères ESG définis dans les mesures CAPEX pour les biens du portefeuille

L'objectif de la prise en compte des critères ESG dans les mesures CAPEX est spécifié par l'application sur mesure de la fiche de critères « 5.4 Projets TGM (modernisation | rénovation | transformation ») de la directive GEFMA 160-1.

Les conditions-cadres suivantes doivent être prises en compte lors de la planification et de la mise en œuvre des mesures CAPEX :

- Un concept de durabilité spécifique, dans lequel l'approche stratégique et les objectifs ESG particuliers sont décrits, est prévu pour les mesures structurelles mises en œuvre dans le cadre de modernisations, rénovations et transformations partielles du bâtiment.
- Les modernisations, rénovations et transformations partielles sont réalisées conformément aux critères pertinents d'un système de certification reconnu (DGNB p. ex.) ou au contenu de l'« Annexe 2 : Critères à respecter pour les mesures CAPEX.
- Un contrôle de la mise en œuvre des résultats de la planification durable est réalisé en attestant les résultats de la planification et de l'exécution au moyen de plans de révision, de fiches produits, de documents photographiques, etc.
- Le projet est ensuite évalué du point de vue des problèmes rencontrés lors de la mise en œuvre et les améliorations potentielles générales sont identifiées pour les modernisations, rénovations et transformations partielles futures.

3.3 Application de critères ESG définis dans la stratégie d'exploitation de tous les biens du portefeuille

Parallèlement aux mesures CAPEX, Verifort Capital peut atteindre d'autres effets ESG par le biais d'une stratégie d'exploitation axée sur la durabilité. Une stratégie d'exploitation spécifique à chaque bien est par conséquent définie en collaboration avec le prestataire de la gestion des installations concerné. Chaque année, une stratégie d'exploitation sera ainsi définie pour au moins trois biens/immeubles sur la base de la fiche de critères « 4.1 Stratégie d'exploitation » de la directive GEFMA 160-1, en commençant par les biens plus importants. Les aspects pertinents de la fiche de critères sont regroupés en « Annexe 3 : Portée d'une stratégie d'exploitation axée sur la durabilité pour les biens du portefeuille ».

L'élaboration de cette stratégie d'exploitation peut permettre, à moyen terme uniquement, d'identifier les risques pertinents et ainsi de mieux les maîtriser. Cette approche est l'un des points centraux de la réglementation de l'UE concernant le thème ESG.

3.4 Mise en œuvre annuelle d'une gestion de l'énergie pour au moins deux biens du portefeuille

Afin d'éviter des effets défavorables majeurs sur les objectifs environnementaux (DNSH), le projet du règlement délégué de l'UE en vue de la mise en œuvre du règlement européen sur la taxonomie (VO EU 2020/852)⁴ prévoit entre autres, pour l'achat et la gestion de grands bâtiments non résidentiels, l'obligation de mise en place d'une gestion énergétique performante visant à améliorer l'efficacité énergétique. Nous souhaitons mettre en œuvre cette directive dans notre portefeuille en transférant progressivement (au moins deux biens par an) les biens de notre portefeuille vers un système de gestion énergétique. L'approche et le contenu de la gestion énergétique que nous mettrons en œuvre sont mentionnés en « Annexe 4 : Gestion de l'énergie selon la directive GEFMA 160-1, critère 1.1 ».

⁴ Annexe II, cap. 7.7

3.5 Respect des directives « Do no significant harm ('DNSH') » de l'UE.

Parallèlement à la définition des contributions essentielles à la mise en œuvre des objectifs ESG, des critères sont définis au niveau de l'UE. Ces critères ne doivent pas être affectés négativement dans le cadre d'activités économiques durables au sens du règlement sur la taxonomie de l'UE. Pour Verifort Capital, il s'agit essentiellement des thématiques « Rénovation de biens existants », « Travaux sur des installations techniques » à l'intérieur des biens et « Acquisition et gestion de biens ».

Pour la « Rénovation de biens existants », et les « Travaux sur des installations techniques », ces directives sont essentiellement appliquées dans le cadre des critères ESG correspondants (cf. paragraphe « 3.2 Prise en compte des critères ESG définis dans les mesures CAPEX pour les biens du portefeuille »). Parallèlement aux critères qui y sont définis, les réglementations relatives à la consommation d'eau des installations sanitaires à installer doivent principalement être prises en compte. Les valeurs limites précises sont mentionnées en « Annexe 5 : Valeurs limites de la consommation d'eau ».

Lors de l'« acquisition et de la gestion de biens », la sélection effectuée sur la base de la liste de contrôle lors de l'acquisition et les mesures de valorisation ultérieures (mesures CAPEX et mise en œuvre d'un système de gestion de l'énergie) visent à garantir la conformité des immeubles existants aux exigences des directives DNSH de l'UE en matière d'efficacité énergétique.