



ULLIS

RAPPORT LOI
ÉNERGIE
CLIMAT
ARTICLE 29

NA | EU | AP

Image © Axel Schmies

This document is intended exclusively for professional clients.

1. STRATEGIE D'ALIGNEMENT DE ULLIS SUR L'ACCORD DE PARIS

ULLIS (Urban Logistics and Light Industrial Strategy) est une plateforme d'investissement en immobilier logistique et parcs d'activité situés dans des zones urbaines denses en France, en Allemagne et aux Pays-Bas. La plateforme a été lancée en février 2021 par AEW avec un capital initial de départ de 475 millions d'euros provenant de 4 investisseurs institutionnels historiques de long terme d'AEW sur le secteur de la logistique. Sur un horizon d'investissement de 10 ans, le fonds a un objectif de TRI net investisseur d'environ 8%+ et un rendement net cible d'environ 4%+.

Avec un taux d'endettement de 35-40%, ULLIS a pour objectif de construire un portefeuille de près de 800 millions d'euros. La stratégie consiste à développer des actifs de grade A, à travers des projets de développement sur des terrains nus, mais aussi des programmes de réhabilitations de friches industrielles obsolètes et/ou polluées.

La totalité des actifs du fonds respecte la Stratégie Nationale Bas Carbone française, et les différentes réglementations françaises en vigueur, relatives à l'efficacité énergétique. Notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000m², et qui vise une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030, ou en-dessous d'un seuil fixé par rapport à une année de référence antérieure à 2010. Cet objectif fixé en 2020, correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à horizon 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO2/m²

ULLIS : Pas de chiffres sur les émissions de gaz à effet de serre et leurs réductions en 2021, car le fonds vient d'être créé.

S'agissant des énergies renouvelables, une étude de faisabilité est faite systématiquement pour les constructions neuves.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition, en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et d'anticiper les axes d'amélioration. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés, et ils sont mis en œuvre en gestion par la direction technique, le property management (PM) et l'asset management. Ce travail est réalisé sous le contrôle du fund manager et fait l'objet d'un reporting aux investisseurs.

En gestion, un pilotage des émissions de GES de la totalité du portefeuille à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé. Un objectif a été fixé d'équiper tous les actifs de systèmes de suivi des consommations énergétiques d'ici à 2025 pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m².

ULLIS calculera les émissions de GES annuellement, à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques et à l'aide des PM et de consultants extérieurs spécialisés. Ce calcul est réalisé sur les scopes 1 et 2 et 3, en intégrant les consommations énergétiques des locataires, pour tous les immeubles.

Des plans d'actions permettant de réduire les émissions de GES des immeubles les plus émissifs sont définis, notamment par le recours aux énergies renouvelables, et à travers l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à la réalisation d'audits énergétiques, et ce dès l'acquisition des actifs.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030
- Installer des panneaux photovoltaïques sur 100% des immeubles neufs localisés en France
- Mettre en place des luminaires basses consommations sur 100% des immeubles d'ici à 2025
- Acheter de l'énergie d'origine renouvelable sur 100 % des immeubles d'ici à 2025

2. STRATEGIE D'ALIGNEMENT D'ULLIS AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

ULLIS inclut la biodiversité dans ses priorités comme l'indique sa politique ISR qui prévoit d'évaluer et d'anticiper les éventuels risques à l'environnement naturel. Cet objectif se concrétise dans une démarche consistant à « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

C'est pourquoi, ULLIS a défini une stratégie biodiversité applicable à la totalité du portefeuille.

Dans cette stratégie sont pris en compte des indicateurs de suivi, par exemple haies champêtres, inclusion de clauses écologiques dans les contrats de maintenance, dispositifs d'accueils de la faune, équipements pour rendre service aux occupants autour de la biodiversité, avec des objectifs associés utilisables à l'acquisition, en gestion et vis-à-vis des locataires.

ULLIS a une démarche proactive en faveur de la biodiversité, visant à développer la quantité et la qualité des espaces verts des actifs quand cela est possible.

Le fonds agit en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- La conservation de la biodiversité ;
- L'utilisation durable de ses éléments ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

Elle s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations, OID, Orée. En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations, réaliser des études d'impact...

Des coopérations se mettent également en place avec les pouvoirs publics à travers l'AFILOG pour les entrepôts et la signature d'une charte en faveur de la biodiversité avec le gouvernement français en juillet 2021

Art 6 Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

Elaboration et proposition aux investisseurs de stratégies biodiversité spécifiques, par fonds.

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion en exploitation dans les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction dans les référentiels de certification.

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

Selon les résultats des études d'impact réalisées sur les sites à enjeux majeurs, mise en œuvre des recommandations.

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation et de la stratégie biodiversité le cas échéant.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique, l'obtention d'un label biodiversité
- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts

Art 12 Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Le label Biodivercity innovant créé en 2013, a été mis en œuvre sur certains projets en logistique

Le label BiodiverCity®, créé en 2013, est le premier label international pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation. Il est porté par une association loi 1901 française, le CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier)².

Le label, adossé à un référentiel développé par des écologues spécialistes de la ville, permet de guider les porteurs de projets dans la prise en compte de la biodiversité et de mesurer l'engagement des porteurs du projet pour la biodiversité et les performances écologiques du projet, à travers 27 préoccupations et 72 objectifs, allant de l'architecture biophilique au bénéfice des usagers en passant par le diagnostic écologique du site.

La démarche BiodiverCity© est un cadre opérationnel utile pour les équipes travaillant sur des opérations immobilières. Des formations sont proposées aux équipes du fonds en matière de biodiversité.

Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Art 14 étude d'impact

Systematiquement réalisé pour les constructions neuves.

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques ;
 Sur les projets neufs, ULLIS respecte la charte Afilog qui implique pour les constructions neuves de :
- Privilégier les friches quand cela est possible
 - De limiter l'imperméabilisation des sols

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

LOGISTIS réalise aussi des actions de lutte contre les espèces invasives, en intégrant cette obligation dans les contrats des sociétés de jardinage. L'intégration systématique de ces clauses fera l'objet d'un suivi par les équipes de gestion.

- b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.
 Indicateur de la réglementation disclosure, taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible
 Indicateur de la réglementation taxonomie, notamment réalisation d'une étude par un écologue pour les constructions neuves, cela permet d'avoir un état des lieux initial et de définir un plan d'action en faveur de la biodiversité qui sera mis en œuvre en gestion
 Indicateur de l'audit ESG, qui constitue pour les immeubles existants un plan d'amélioration en gestion
 Les indicateurs du label biodiversicity pour les immeubles neufs ayant obtenu ce label ou équivalent.
 Les indicateurs des certifications HQE et Breeam, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications

Les objectifs fixés au niveau du fonds sont les suivants :

- Construction neuves labellisées Biodiversity ou équivalent, 75% à 2025
- Certification Breeam very good ou équivalent à minima pour 100% des constructions neuves à 2022
- Etude écologique pour 75% des projets neufs à 2025
- Protection de la végétation existante lors des chantiers hors emprise des constructions et des voiries pour 100% des bâtiments à 2022
- Clauses écologiques dans 75% des contrats d'espace verts à 2025
- Equipements accueillant la biodiversité sur 75% des bâtiments à 2025
- Reporting biodiversité aux investisseurs dès 2022

Ces objectifs ont été fixé en 2021-2022.

3. Intégration des critères ESG dans la gestion des risques

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles, pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données ont différentes sources elles peuvent être :

- Produites par des bureaux d'étude extérieurs que nous avons missionnés,
- Issues de bases de données de place,
- Issues de documents transmis par les vendeurs,
- Ou issues des appareils de mesures situés dans les immeubles pour les consommations de fluides,

En gestion, la mise en œuvre des plans d'action sur les actifs et la réalisation des actions planifiées lors des études permettent de réduire les impacts significatifs :

- Techniques
- Energétiques/Carbone/Transition

- Environnementales
- Climat
- Biodiversité

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles, par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Installation de systèmes de comptage à télérelève

Réduction des risques climatiques physiques, par la réalisation d'étude climatique et d'audit résilience permettant de définir des plans d'actions pour réduire la vulnérabilité des immeubles aux aléas climatiques prévisionnels.

Réduction des risques liés à la biodiversité, à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués, en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- Les enjeux environnementaux,
- Leur gravité
- Leur probabilité
- Leur fréquence,
- Leurs impacts financiers
- Leurs coûts de remédiation

L'étude climatique est basée sur les scénarios prévisionnels les plus probables du GIEC, selon un horizon temporel de 10 à 20 ans. Les données du climatologue sont notamment celles de la NASA, de Météo France et de Copernicus.

ULLIS travaille avec un climatologue réputé, spécialisé dans l'évaluation des risques physiques causés par le dérèglement climatique.

Les objectifs du fonds sont :

- La certification Breeam in use de 100% du portefeuille dès 2022
- La réalisation d'une étude climatique sur 100% du portefeuille en 2022
- La réalisation d'audit résilience en cas de risques matériels identifiés sur 100% du portefeuille d'ici à 2025