

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 respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La **taxonomie 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 ne comprend 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 taxonomie.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

## Objectif d'investissement durable

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

**Oui**

**Non**

Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : 80 % :

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

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

Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : N/A

Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de N/A d'investissements durables

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

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

### Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Un investissement durable est un investissement qui contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

L'objectif d'investissement durable du Fonds est de contribuer significativement à l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Un actif qui contribue significativement à l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » est un actif pour lequel un plan d'action a été déterminé afin d'aligner, au plus tard en 2030, les émissions de gaz à effet de serre liées à son exploitation, avec une trajectoire de réchauffement 1,5°.

**Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

L'objectif de contribution significative à l'ODD n°13 est atteint si deux conditions sont remplies :

- Les émissions moyennes du Fonds sont inférieures aux plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable
- Un plan d'action pour aligner, au plus tard en 2030, les émissions de CO2 avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM, en utilisant la trajectoire 1,5°, a été défini pour chaque actif

## Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure. Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques.
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

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

Le Fonds estime que l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets
- Les ressources en eau

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets et les consommations d'eau en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence.

En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Pour rendre compte de la prise en considération des principales incidences négatives, le Fonds reportera annuellement sur les indicateurs suivants :

#### Changements climatiques

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité de consommation d'énergie

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 respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Emissions de gaz à effet de de serre
- Exposition à des vulnérabilités très fortes à un ou plusieurs risques climatiques physiques

#### Déchets

- Production de déchets d'exploitation

#### Ressources en eau

- Intensité de consommation d'eau

***Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 ?***

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE.

La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêts.

Une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, viendra compléter les critères de sélection des prestataires de rang 1 (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



### **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

- Oui,  
 Non

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Le Fonds cherche à réduire les principales incidences négatives de son portefeuille sur :

- Les changements climatiques, en
  - (i) mesurant chaque année les consommations d'énergie réelle tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives de ses actifs ainsi que les émissions de CO2 associées. Il définit pour ses actifs les plus énergivores des plans de réduction des consommations d'énergie conforme au dispositif éco-énergie tertiaire et inscrit les actifs sur des trajectoires de décarbonation compatibles avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.
  - (ii) analysant chaque année l'exposition, la sensibilité et la vulnérabilité de ses actifs aux risques climatiques physiques. Il définit, progressivement, pour ses actifs présentant des vulnérabilités très fortes à un risque climatique physique, un plan d'adaptation incluant une estimation du coût de chaque action
- Les déchets, en installant sur chacun de ses actifs des équipements permettant le tri ou le traitement des déchets d'exploitation. A cette fin, le Fonds pourra avoir recours à des contrats spécifiques avec des entreprises spécialisées dans le traitement des déchets.
- Les ressources en eau en mesurant chaque année les consommations d'eau réelles. Il déploie progressivement des équipements pour mesurer ces consommations et alerter en cas de fuites.

Les informations relatives aux principales incidences négatives du Fonds figurent dans le Rapport Annuel au paragraphes « Principales Incidences Négatives ».



## Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Le Fonds retient une approche en amélioration d'un indicateur extra-financier par rapport à l'univers investissable, appliquée aux fonds immobiliers. Le Fonds prend l'engagement de réduire ses émissions moyennes de CO<sub>2</sub> (indicateur extra-financier) à un niveau inférieur aux plafonds annuels d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un fonds comparable (univers investissable). Les plafonds d'émissions du CRREM validés par SBTi offrent une norme mondiale de référence pour la décarbonation opérationnelle des bâtiments. Ils sont conformes aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris et en ce sens peuvent être considérés comme correspondant au niveau des émissions de CO<sub>2</sub> de l'univers investissable après élimination de plus de 20% des actifs les plus émissifs de l'univers investissable.

### ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?***

Le Fonds pilote la politique d'investissement et de gestion de son portefeuille immobilier pour s'assurer que les émissions moyennes du Fonds soient inférieures aux plafonds d'émissions d'une trajectoire de décarbonation 1,5°. Pour ce faire, il respecte les contraintes suivantes :

- Le Fonds exclut les investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport, ou à la production de combustion fossiles dont l'exploitation participe active au changement climatique
- Le Fonds réalise un audit ESG avant toute acquisition. Cet audit prend la forme d'une analyse comparative à la Charte de Construction Durable de La Française REM pour les projets en VEFA ; et d'une évaluation au moyen d'une grille ESG millésimée développée en interne pour les actifs en existant. Des plans d'action sont déterminés si l'actif n'atteint pas les standards minimum fixés par La Française REM
- Le Fonds collecte et à défaut estime les consommations réelles d'énergie (tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives) de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre de l'année en cours ; puis calcule les émissions de CO<sub>2</sub> liées à ces consommations d'énergie
- Le Fonds définit pour chaque actif des plans d'action de décarbonation permettant d'atteindre d'objectif d'investissement durable environnemental du Fonds

### ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Les bénéficiaires des investissements étant des actifs immobiliers, le Fonds a mis en place une politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance de ses Property Managers. En effet, les Property Managers assurent la gestion locative et technique des actifs immobiliers du fonds. Ils ont en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, ils sont un élément clé de la diffusion des bonnes pratiques ESG et de l'atteinte des objectifs extra-financiers du fonds.

Pour évaluer leurs pratiques de bonne gouvernance, la société de gestion a publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



## Quelle est l'allocation des actifs et la proportion minimale d'investissements durables ?

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

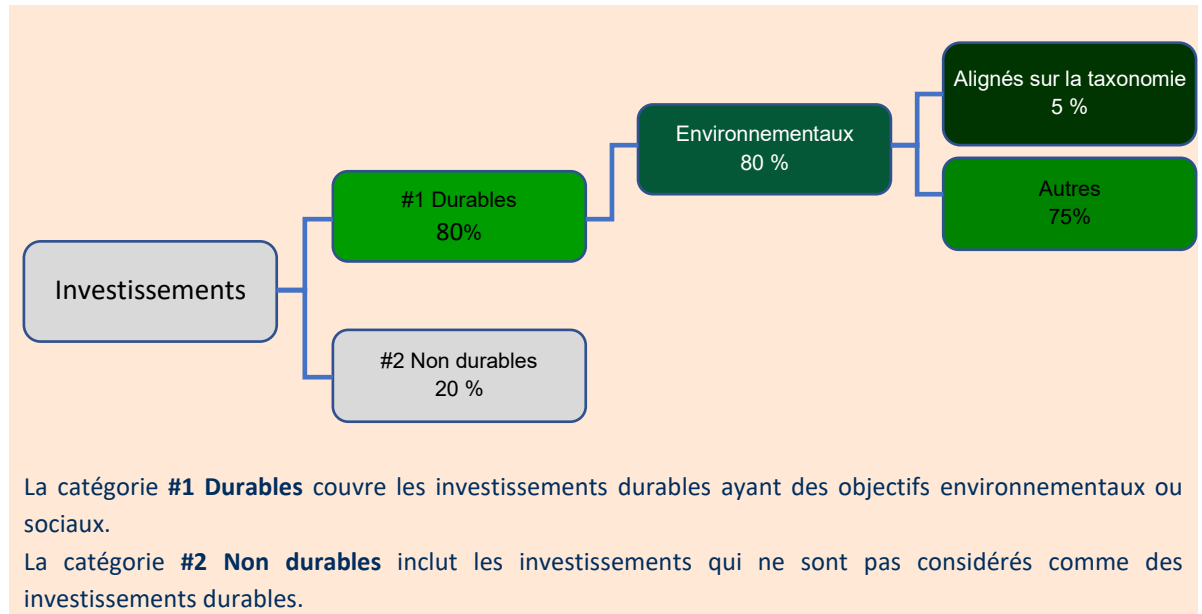
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés

S'agissant d'un fonds classé article 9 SFDR, le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable sur 100 % de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre de l'année écoulée, ce qui correspond à un minimum de 80% de son actif brut.



### Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

Le Fonds n'a pas recours à des produits dérivés.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion minimale d'actifs alignés à taxonomie est calculée sur la base de l'ensemble des investissements du Fonds. Un minimum de 5% des investissements du Fonds seront alignés sur la Taxonomie de l'UE.

La mesure minimale est calculée en utilisant l'approche « Market Value ». Seuls sont pris en compte les actifs gérés directement par la Société de gestion.

$$\text{Mesure minimale} = \frac{\sum \text{des valeurs d'expertise des actifs alignés sur la Taxonomie de l'UE}}{\sum \text{des investissements du Fonds en valeur}}$$

**Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE ?**

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

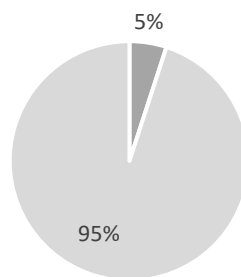
Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement 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.

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

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

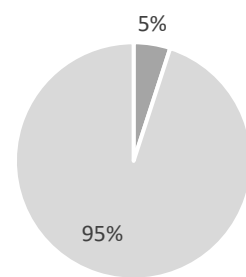
### 1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses \*

- Alignés sur la taxinomie: gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie: nucléaire
- Alignés sur la taxinomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Hors Alignement Taxonomie



### 2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines \*

- Alignés sur la taxinomie: gaz fossile
- Alignés sur la taxinomie: nucléaire
- Alignés sur la taxinomie (hors gaz fossile et nucléaire)
- Hors Alignement Taxonomie




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

### Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires est de 0%.

La part minimale d'investissements dans des activités habilitantes est de 0%.

 Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



### Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie correspond à la part des investissements durables duquel on soustrait les actifs alignés sur taxinomie. Leur proportion dépend donc de la proportion des actifs ayant un objectif environnemental alignés sur taxinomie.

Les critères techniques retenus par taxinomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.

Les critères techniques retenus par taxinomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

Par ailleurs pour les actifs construits avant le 31 décembre 2020 qui représentent la majorité du parc immobilier Les critères d'alignement à Taxinomie de l'activité 7.7 « acquisition et gestion d'actifs immobiliers ». se fondent sur l'étiquette des DPE énergie des actifs immobiliers.

Or les étiquettes des DPE énergie :

- ne sont pas disponibles dans tous les pays

- affichent des écarts significatifs entre pays européens
- ne prennent pas en compte le type d'énergie consommée, alors même que le pacte vert européen prévoit le développement des énergies renouvelables
- sont fondés sur des calculs théoriques, peu représentatifs des consommations réelles des actifs immobiliers

Le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable de réduction des émissions de gaz à effet de serre, basé sur les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie réelles du bâtiment.

Ces différences d'objectifs expliquent la présence dans le Fonds d'investissement durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la Taxonomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale d'investissements durables ayant un objectif social est de 0 %.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?



Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, non livrés au 31 décembre de l'année écoulée. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.



**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Le fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

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