

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.

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** : 100 %

☒ 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 proposition 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 ?

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

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 de ce 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 (GES) de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatibles 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 les émissions de gaz à effet de serre liées à son exploitation, avec une trajectoire de réchauffement à +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 d'alignement des émissions de gaz à effet serre, liées à l'exploitation d'un actif immobilier, avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris est atteint si les émissions de gaz à effet de serre attendues, suite au déploiement du plan d'action, sont inférieures aux plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant sa trajectoire 1,5°.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Emissions moyennes de GES des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable inférieures au plafond d'émissions défini par le CRREM en utilisant ses trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable, chaque année
- Définition d'un plan d'action à horizon 2030 pour chaque actif immobilier poursuivant un objectif d'investissement durable

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 ?

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

Le Fonds estime que les actifs immobiliers tertiaires peuvent avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

Le Fonds prend en considération ces principales incidences négatives en les analysant en phase d'acquisition afin de déterminer des plans d'améliorations si nécessaire.

Par ailleurs, 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
- Emissions de gaz à effet de de serre

Déchets

- Production de déchets d'exploitation

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.

A partir de 2023, une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, viendra compléter les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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.



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

- ☒ Oui,
☐ Non

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

- Les changements climatiques, en mesurant chaque année les consommations d'énergie réelle tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives de ses actifs. Il définit pour ses actifs les plus énergivores des plans de réduction des consommations d'énergie conforme au dispositif éco-énergie tertiaire et inscrit ses actifs les plus émissifs sur des trajectoires de décarbonation compatibles avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.
- 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 informations relatives aux principales incidences négatives du Fonds figurent dans le Rapport Annuel au paragraphes « Principales Incidences Négatives ».



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

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

La SCPI vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de ses actifs immobiliers pour aligner les émissions de GES du fonds avec une trajectoire de décarbonation 1,5°. Pour ce faire :

- En phase d'acquisition, elle analyse les performances énergétiques et environnementales des opportunités d'investissement afin d'inclure le coût de mesures d'amélioration dans le Business Plan de l'actif si nécessaire
- En phase de gestion, elle mesure annuellement les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs, afin de définir et/ou d'amender si nécessaire les trajectoires de décarbonation

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

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 mesure chaque année les émissions de gaz à effet serre de 100% des actifs en portefeuille. De plus il pilote la politique d'investissement et de gestion de son portefeuille immobilier pour s'assurer que les émissions moyennes du Fonds soient inférieures au plafond d'émissions d'une trajectoire de décarbonation 1,5°.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

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.



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

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

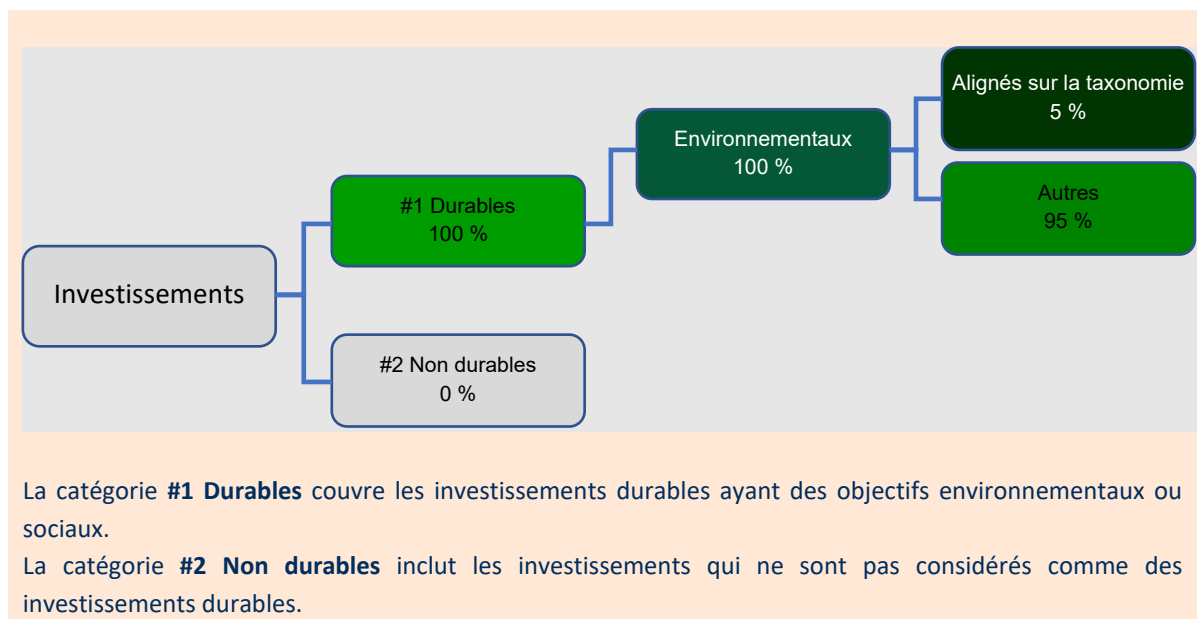
S'agissant d'un fonds classé article 9 SFDR, le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable sur 100 % de ses actifs immobiliers.

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



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

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



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

Un minimum de 5% des investissements durables ayant un objectif environnemental 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.

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

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.

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

Quelle est la part 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 taxonomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignées sur la taxonomie de l'UE ?

Les critères d'alignement à Taxonomie pour l'activité du Fonds sont ceux de l'activité 7.7 « acquisition et gestion d'actifs immobiliers ». Ils 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'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la Taxonomie de l'UE.



Quelle est la part 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 existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?



Le Fonds n'a pas d'investissement inclus dans la catégorie « #2 Non durables ».



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

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