

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) 2020/8 52, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse 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.

Dénomination du produit : SMA Immo

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



☐ Oui



☐ Non

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

☐ 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 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 20% 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 promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Un fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales s'il promeut un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies.

Le Fonds promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion

**Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

#### ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

Un actif qui promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » est un actif pour lequel le Fonds collecte et analyse (i) les données de consommations d'énergie, (ii) les émissions de gaz à effet de serre, et (iii) les données relatives au tri et traitement des déchets en exploitation

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds sont:

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- la part des actifs immobiliers du Fonds dont les consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sont collectées ou estimées et analysées
- la part des actifs immobiliers du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées et analysées, et
- la part des actifs immobiliers du Fonds dont la solution retenue pour le tri et traitement des déchets d'exploitation a été collectée

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.

### ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

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'entend assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

L'objectif d'investissement durable partiel de ce Fonds est de contribuer significativement à l'ODD °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 compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est atteint si les émissions moyennes de CO2 des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable sont inférieures au plafond d'émissions défini par le CRREM en utilisant ses trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable, chaque année

### **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser 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 les actifs immobiliers entrant dans son patrimoine peuvent avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

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, 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
- Emissions de gaz à effet 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? Description détaillée:***

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, complète les critères de sélection des prestataires de rang 1 (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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

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 européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux



## 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 sur les actifs que la société de gestion gère directement.

Le Fonds cherche à réduire les principales incidences négatives de son portefeuille géré directement par La Française REM 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 paragraphe « Principales Incidences Négatives ».



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

Sur la partie de son portefeuille qui poursuit un objectif d'investissement durable, 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 les émissions moyennes de CO2 de ses investissements durables (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 CO2 de l'univers investissable après élimination de plus de 20% des actifs les plus émissifs de l'univers investissable.

***Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Le Fonds pilote sa politique de sélection et de gestion des actifs afin qu'elle soit compatible avec la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales ainsi qu'avec l'atteinte de l'objectif d'investissement durable partiel. Le Fonds procède notamment à des analyses des critères extra-financiers avant toute acquisition.

Par ailleurs, 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

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

### Portefeuille aligné sur les caractéristiques environnementales

Pour promouvoir les caractéristiques environnementales de ses actifs gérés en direct par La Française REM, le Fonds collecte les données de consommations d'énergie et d'émissions de CO2 auprès de ses locataires à une fréquence au minimum annuelle. A cette fin, il mobilise ses Property Managers et tient des réunions régulières avec Deepki, le partenaire choisi pour la remontée de ces données.

Sur la partie indirecte, Le Fonds sensibilise les sociétés de gestion externes à l'importance de mettre en place des politiques ambitieuses en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO2.

### Portefeuille poursuivant un 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 portefeuille poursuivant un objectif d'investissement durable soient inférieures aux plafonds d'émissions d'une trajectoire de décarbonation 1,5°. Pour ce faire, il respecte les contraintes suivantes :

- 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 existants. Des plans d'action sont déterminés si l'actif n'atteint pas les standards minimums 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 CO2 liées à ces consommations d'énergie
- Le Fonds définit pour chaque actif des plans d'action de décarbonation permettant d'atteindre l'objectif d'investissement durable environnemental partiel du Fonds

### ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage t'il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Le Fonds ne prend pas d'engagement à réduire le périmètre d'investissement.

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

Le Fonds ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier détenu de manière direct ou indirect, le Fonds a mis en place :

- Pour les actifs détenus indirectement une politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés de gestion gérant les fonds dans lesquels le Fonds est investi
- Pour les actifs détenus directement, 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. 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 la promotion des caractéristiques environnementales et sociales poursuivies par le 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 prévue pour ce produit financier ?

Le Fonds vise à promouvoir une ou plusieurs ODD sur un minimum de 75% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à un minimum de 45% de son actif brut promouvant une ou plusieurs ODD.

Par ailleurs, le Fonds poursuit un objectif d'investissement durable sur 20% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à un minimum de 10% de l'actif brut du Fonds.

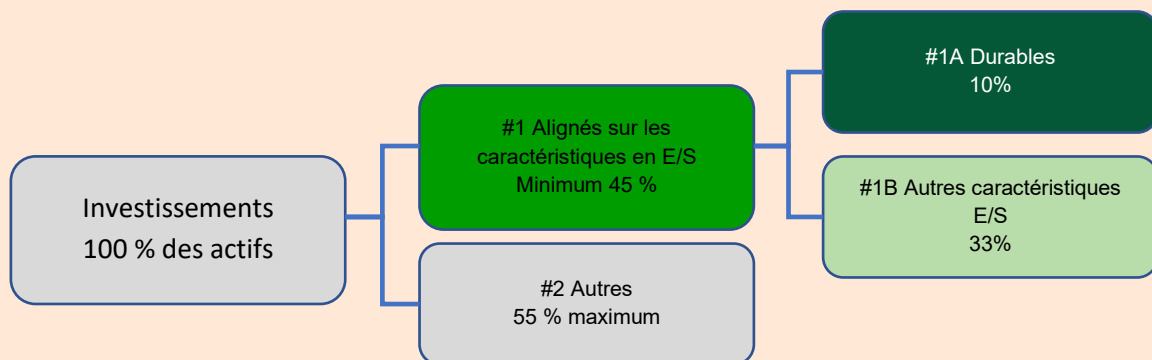
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie 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 bénéficiaires des investissements.



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.

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 investissements durables.

**Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

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 mesure proportion des investissements durables ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE est de 0%.

**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

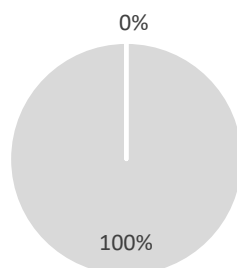
Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement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

**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.

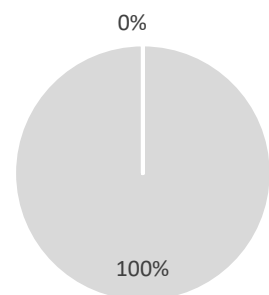
### 1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses \*

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



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

- Alignés sur la taxonomie: gaz fossile
- Alignés sur la taxonomie: nucléaire
- Alignés sur la taxonomie (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%.



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

La proportion minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de L'UE peut être déduite de l'allocation du Fonds. Le Fonds investira un minimum de 10% de

son portefeuille dans des actifs poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, qui pourront être alignés ou non alignés sur la Taxonomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion Minimale d'investissement durable sur le plan social est de 0%.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », 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
- des fonds gérés par des sociétés de gestion externes pour lesquels le Fonds n'a pas réussi à collecter de données ESG. Ils offrent les garanties environnementales et sociales minium correspondant à la réglementation française



**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour juger de la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales.



**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 caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.