

ANNEXE

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 pas 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) 2020/852, 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:

IMMOBILIER 21

Identifiant d'entité juridique:

96950098UO7Q0KDC4O16

Caracteristiques 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: ___%

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: ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% 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?

La stratégie d'investissement du fonds intègre à la fois des critères financiers et des critères ESG. Parmi les critères ESG, le pilier principal retenu par le fonds est le pilier de l'Environnement et plus particulièrement la lutte contre le réchauffement climatique.

Les critères Sociaux et Gouvernance sont également intégrés dans le processus.

Le fonds IMMOBILIER 21, labélisé ISR, ne se compare pas à un indice de référence ESG mais à un univers de référence composé de 70 foncières cotées de la zone euro.

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

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

La promotion des critères ESG est basée sur le suivi de huit indicateurs. Les critères de durabilité utilisés pour les aspects environnementaux et sociaux sont les suivants :

- Critères environnementaux (E) : Intensité carbone scopes 1 et 2, Efficacité énergétique, Surfaces certifiées HQE, BREEAM ou équivalent.
- Critères sociaux et Droits de l'Homme : formation des salariés, part des collaborateurs ayant suivi une formation et signature du pacte mondial (Global Compact)



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

Oui

Non

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

La stratégie d'investissement est une approche de gestion value/cash-flows sous les contraintes ESG décrites ci-dessous.

La stratégie d'investissement basée sur une analyse multicritères intègre à la fois des critères financiers et des critères extra-financiers matérialisés au travers d'un outil propriétaire de notation. La notation ESG se compose d'une notation quantitative et qualitative. La notation quantitative représente entre 70 % et 100 % de la notation ESG. La notation qualitative (entre 0 % et 30 % de la note ESG) correspond à l'appréciation interne d'éléments ESG jugés pertinents : objectifs de réduction carbone des entreprises, évolution des émissions carbone, existence de controverses...

Le pilier principal promu par le fonds est l'environnement, par conséquent ce dernier a un poids de 60 % dans la note ESG. Le pilier social et droits de l'homme a un poids de 20 %.

Les indicateurs du pilier Environnement sont appréciés à deux niveaux :

- Le résultat : l'évaluation des indicateurs environnementaux des entreprises est déterminée en fonction de leurs résultats à un instant T comparés à ceux des entreprises de l'univers de référence du fonds.
- La trajectoire future.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues 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 s'engage à obtenir une notation ESG moyenne pondérée supérieure à son univers de référence retraité des 20 % des plus mauvaises notations ESG.

De plus, le fonds, privilégiant le pilier environnemental, s'engage à surperformer son univers de référence sur les deux indicateurs suivants :

- Certifications environnementales (BREEAM, HQE, LEED...);
- Intensité carbone.

● **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement?**

Le taux de couverture de la notation ESG au niveau du portefeuille doit être supérieur à 90% (en poids dans le portefeuille).

Les taux de couverture des indicateurs certifications environnementales et intensité carbone au niveau doivent être respectivement supérieurs à 90 % et 70 % (en poids dans le portefeuille).

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

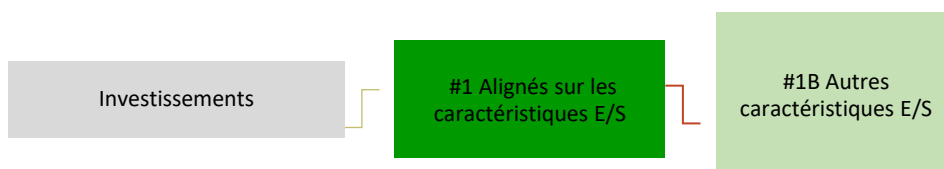
La bonne gouvernance est suivie à travers les indicateurs d'intégration d'objectifs RSE dans la rémunération des dirigeants et le taux d'assiduité du conseil. Cet indicateur représente 20 % de la note ESG.

Les indicateurs sont évalués à partir des rapports des émetteurs ou du dialogue actionnarial engagé entre les émetteurs et la société de gestion du fonds.

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 l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier?



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

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 sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

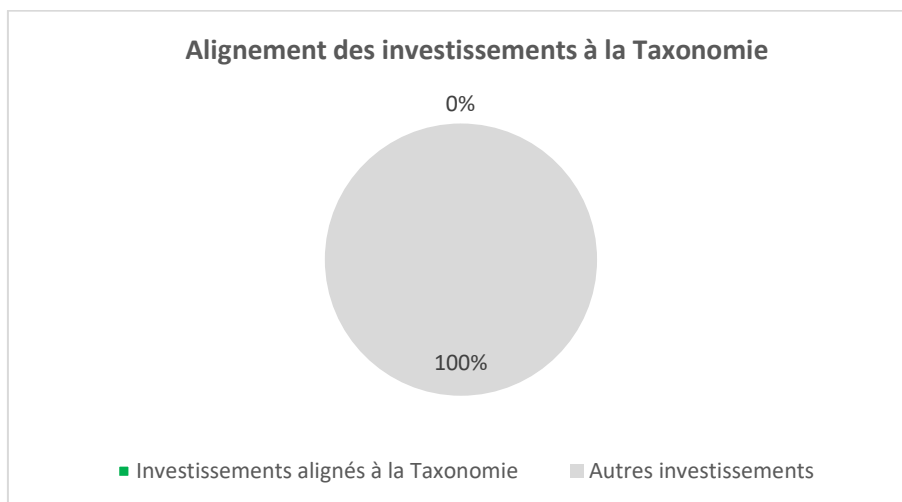
Le symbole



représente des investissements durables ayant un objectif 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.



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



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.



● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

0 %.

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

0 %

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

0 %.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales?

Le fonds n'investit pas dans la catégorie #2 Autres.



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 de la société de gestion : <https://gestion-21.fr/>