

REGLEMENT SFDR

REGULATORY TECHNICAL STANDARDS

Décembre 2022

NOTICE D'INTERPRETATION DES TEMPLATES SFDR

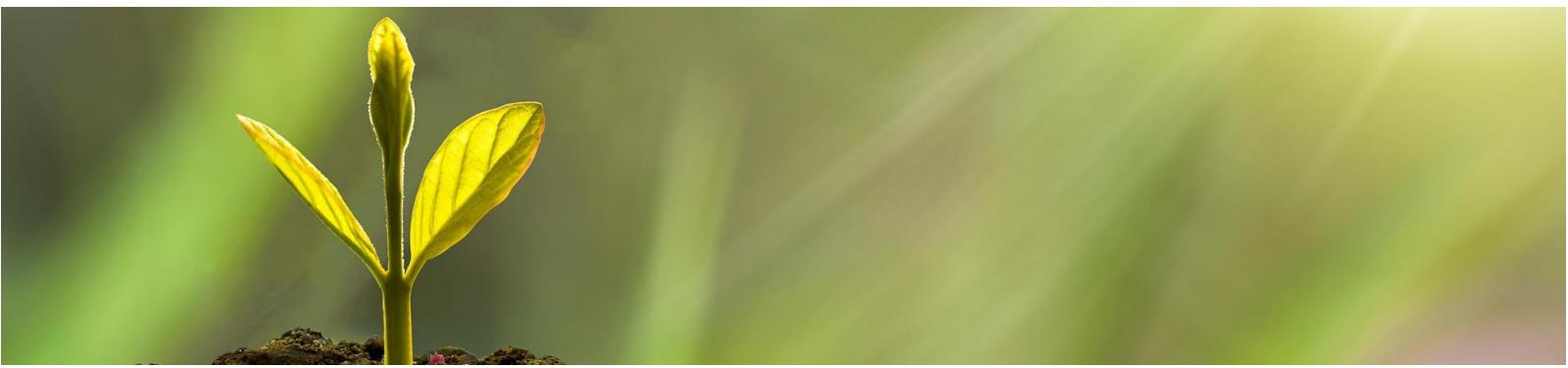


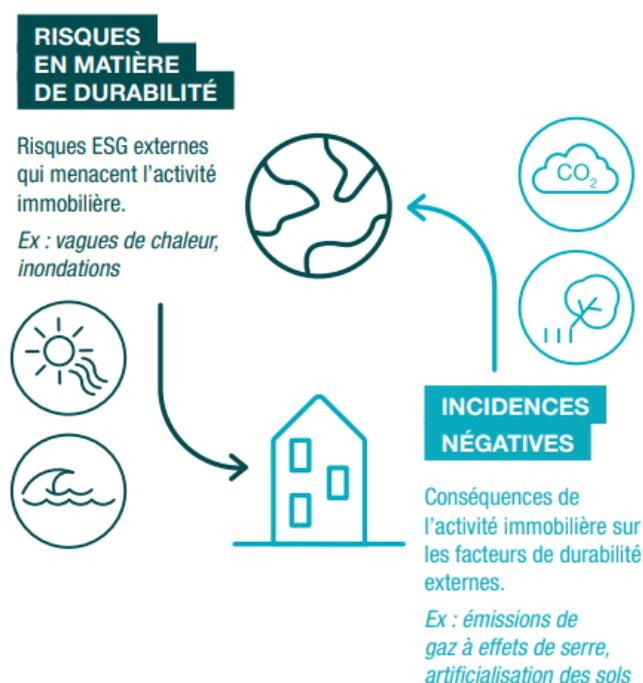
Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Définition d'un investissement durable	5
3. Remplissage du template pour la documentation précontractuelle.....	8
3.1 Questions sur les investissements durables.....	8
3.2 Prise en compte des principales incidences négatives.....	12
3.3 Stratégie d'investissement	13
3.4 Alignement avec la Taxinomie européenne	14
3.5 Part des investissements non-durables.....	16

1. Introduction

Le [règlement \(UE\) 2019/2088](#), dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR) impose la publication d'informations en matière de durabilité aux acteurs des marchés financiers, aux conseillers financiers ainsi qu'aux produits financiers. Adopté en novembre 2019, ce règlement instaure des règles communes de reporting extra-financier et renforce ainsi les obligations en matière de transparence. Il s'applique à l'échelle des entités (sociétés financières) et de leurs produits (fonds d'investissements). Son objectif est d'améliorer la comparabilité en matière ESG entre les produits financiers pour les investisseurs finaux, et ainsi limiter le greenwashing. Pour cela, plusieurs niveaux de transparence sont requis à destination des produits financiers, en fonction de si les caractéristiques ESG ne sont pas prises en compte (produit classé article 6), si ces caractéristiques sont promues (article 8) ou si le fonds poursuit un objectif d'investissement durable sur l'ensemble de son portefeuille (article 9).

Le règlement (UE) 2019/2088 repose sur le principe de double matérialité, c'est-à-dire sur l'exposition de l'activité à des risques en matière de durabilité et à des incidences négatives (aussi appelée principal adverse impacts ou PAI).



Les [Regulatory Technical Standards](#) (RTS), adoptés le 25 juillet 2022, précisent les règles d'application du règlement SFDR, notamment les [templates](#) pour déclarer :

- Les principales incidences négatives (annexe 1) ;
- Les informations précontractuelles pour les produits d'investissement classés article 8 et 9 (annexes 2 et 3) ;
- Les informations périodiques de ces produits (annexes 4 et 5) ;
- Ainsi que les informations attendues sur le site web de ces mêmes produits.

La mise en conformité avec toutes ces exigences doit se faire à partir du 1er janvier 2023. Toutefois, un premier niveau d'exigences s'applique depuis mars 2021. Ce premier niveau d'exigences invitait les acteurs financiers à divulguer la classification choisie pour leurs fonds et à mettre à jour sur leur site internet les informations relatives à l'entité. Celles-ci comprennent la publication de leurs politiques concernant les risques en matière de durabilité, celles concernant l'intégration des incidences négatives et enfin les politiques de rémunération, incluant des informations sur la manière dont sont intégrés les risques en matière de durabilité.

Plus d'un tiers (35,4%) des fonds européens mobiliers et immobiliers se sont classés article 8 ou 9 au deuxième semestre 2022 ([Morning Star](#), juillet 2022). La popularité de ces articles se confirme pour les fonds immobiliers, dont 31,4% se classent article 8 ou 9 ([OID](#), septembre 2022). Cependant, de nombreux fonds en valeur mobilière classés article 9 se déclassent actuellement ([Morning Star](#), octobre 2022).

Cette tendance peut s'expliquer par l'imprécision autour de la définition d'investissement durable, ainsi que les risques de controverse. En effet, une [étude du Monde](#) parue le 29 novembre 2022 publie la liste des fonds articles 9 investissant dans des secteurs très carbonés, soit les énergies fossiles et l'aviation. Même si à première vue ces secteurs ne semblent pas concerner les fonds immobiliers, une certaine prudence dans le choix des investissements pour les fonds dit verts (article 8 et 9) est recommandée.

Point d'attention :

Cette notice a pour objectif de présenter les exigences de reporting SFDR pour les entités et produits financiers immobiliers, tout en mettant en valeur les possibles divergences d'interprétations. Afin de représenter au mieux les positions du marché, les recommandations données par l'OID dans cette notice s'inspirent des nombreux échanges qui ont eu lieu sur les années 2021-2022.

Cette version provisoire n'a pas encore été examinée par un ensemble de professionnels du secteur. Le comité en charge de la vérification jugera de la pertinence et la justesse des éléments de réponse fournis. Toutefois, veuillez noter que les réponses apportées n'ont pas de valeur réglementaire, et que les interprétations sont susceptibles d'être modifiées.

2. Définition d'un investissement durable

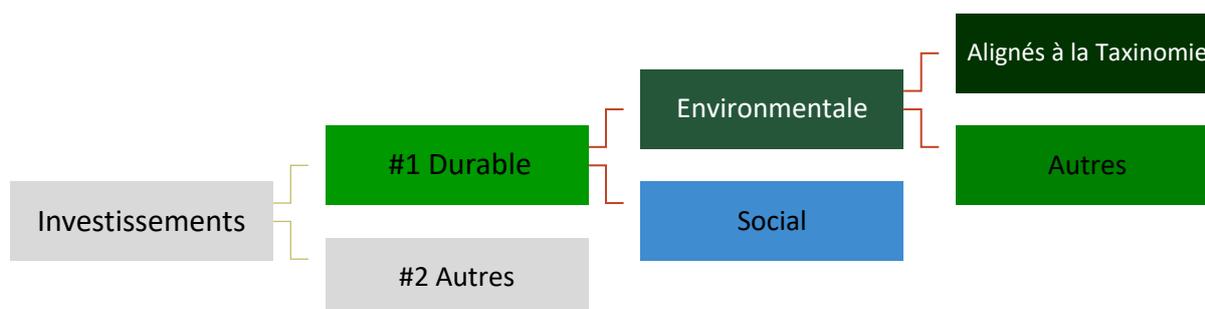
Le règlement SFDR s'applique à la fois à l'échelle des entités et des fonds, lesquels doivent déclarer à quel article ils correspondent :

- Article 6 (non prise en compte des enjeux ESG) ;
- Article 8 (promotion de caractéristiques E et/ou S) ;
- Article 9 (objectif d'investissement durable E et/ou S sur l'ensemble du portefeuille).

Une dernière catégorie émerge des pratiques de marché, les fonds « article 8 hybride », soit les fonds faisant la promotion de caractéristiques E et/ou S et dont une partie de leurs investissements sont durables.

Bien qu'indépendantes du Règlement SFDR, l'ESMA a publié des recommandations, en cours de consultation, sur la **dénomination des produits financiers**. Les fonds qui contiennent des mots liés à la durabilité dans leur nom devraient être alloué au minimum à 80% pour favoriser la promotion des caractéristiques E et/ou S, et 50% devraient être des investissements durables ([ESMA](#), novembre 2022). En complément, les fonds qui souhaitent utiliser des termes relatifs à l'ESG de manière générale devraient être constitués à au moins 80% d'investissements qui promeuvent des caractéristiques E et/ou S.

La définition d'un investissement durable est cruciale. Pour comprendre toutes les dimensions d'un objectif d'investissement durable E ou S, les acteurs peuvent se référer à ce schéma, issu du Template des RTS :



La définition d'un investissement au sens du Règlement SFDR (ci-dessous) est donc plus large que celle donnée par la Taxinomie européenne. En effet, le Règlement (UE) 2019/2088 a précédé temporellement la publication du Règlement (UE) 2020/852.

Définition d'un **investissement durable** selon le **règlement SFDR** : article 2 point 17 :
Définition d'un « Investissement durable »

- *Un investissement dans une activité économique qui contribue à un **objectif environnemental**, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire,*

ou

- *Un investissement dans une activité économique qui contribue à un **objectif social**, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,*

Pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

De plus, le règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR stipule à l'article 9 points 1 à 3 :

1) Lorsqu'un produit financier a pour objectif l'investissement durable et qu'un indice a été désigné comme indice de référence, les informations à publier en vertu de l'article 6, paragraphes 1 et 3, sont accompagnées :

- a) d'informations sur la manière dont l'indice désigné est aligné sur cet objectif ;*
- b) d'une explication indiquant pourquoi et comment l'indice désigné aligné sur cet objectif diffère d'un indice de marché large.*

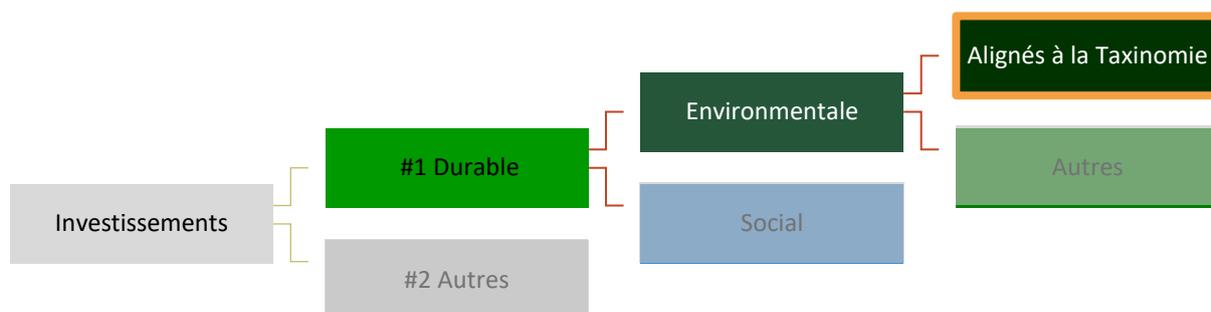
2) Lorsqu'un produit financier a pour objectif l'investissement durable et qu'aucun indice n'a été désigné comme indice de référence, les informations à publier en vertu de l'article 6, paragraphes 1 et 3, comprennent une explication de la manière dont cet objectif doit être atteint.

3) Lorsqu'un produit financier a pour objectif une réduction des émissions de carbone, les informations à publier conformément à l'article 6, paragraphes 1 et 3, comprennent l'objectif de faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

Par dérogation au paragraphe 2 du présent article, lorsqu'aucun indice de référence « transition climatique » de l'Union ou indice de référence « accord de Paris » de l'Union conformément au règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil (20) n'est disponible, les informations visées à l'article 6 comprennent une explication détaillée de la manière dont la poursuite des efforts déployés pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de carbone est assurée en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

Si un fonds choisit de poursuivre un objectif d'investissement durable Environnement « Autres » ou Social, cet investissement doit respecter cette définition. Les indicateurs pour mesurer la contribution à l'objectif d'investissement durable du fonds sont déterminés par les acteurs. Le principe d'absence de préjudice aux objectifs se justifie par des choix d'investissements ne représentant pas de potentiels dommages à l'objectif environnemental ou social du fonds.

Un investissement aligné sur la définition de la Taxinomie est un **sous-ensemble d'investissement durable suivant la définition du règlement SFDR**.



Pour qu'un investissement soit aligné avec la Taxinomie européenne, il doit respecter la définition ci-dessous :

Règlement 2020/852 dit Taxinomie européenne

Un investissement est considéré comme durable si :

- Il contribue substantiellement à un des six objectifs environnementaux de la Taxinomie ;
- Ne nuit pas significativement aux cinq autres objectifs ;
- Respecte les *minimum safeguards*.

La définition taxinomique est plus exigeante, car la contribution à un objectif environnemental, ainsi que les principes de non-nuisance significative aux autres objectifs (*Do No Significant Harm – DNSH*), sont encadrés par des critères stricts pour chaque activité économique.

Enfin, selon l'Association des Marchés Financiers (AMF), les sociétés de gestion devraient uniformiser les objectifs d'investissement durable pour l'ensemble de leurs fonds.

3. Remplissage du template pour la documentation précontractuelle

Cette notice a pour objectif d'accompagner les acteurs vers une compréhension commune des templates issus des RTS pour les produits financiers déclarés article 8, 8 hybride et 9. Cette partie se concentre uniquement sur le template pour la publication d'informations dans la documentation précontractuelle des fonds article 8, 8 hybride et article 9, obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2023. Elle est structurée en suivant la liste des questions du template, retranscrites en français et en anglais. Pour rappel, les interprétations données n'ont pas de valeur réglementaire, ne sont pas exhaustives et seront complétées selon un processus itératif.

Bien que les annexes diffèrent légèrement entre les fonds déclarés article 8 et ceux déclarés article 9, le choix opéré consiste à mettre en parallèle les questions des templates des annexes 2 et 3. En effet, ceux-ci sont étroitement liés. Pour chaque question, il est précisé quels sont les fonds concernés : fonds article 8, fonds article 8 hybride et fonds article 9.

En fonction de la stratégie et de la composition des fonds, certaines questions, alors non pertinentes, peuvent ne pas être prises en compte.

Thématiques

Questions sur les investissements durables

Prise en compte des principales incidences négatives

Stratégie d'investissement

Alignement avec la Taxinomie européenne

Part des investissements non-durables

3.1 QUESTIONS SUR LES INVESTISSEMENTS DURABLES

[Article 8] [Article 8 hybride]

EN: *To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?*

[list the environmental and/or social characteristics promoted by the financial product. For the financial products referred to in Article 6, first paragraph, of Regulation (EU)

[Article 9]

EN: *What is the sustainable investment objective of this financial product?*

[indicate the investment objective pursued by the financial product, describe how the sustainable investments contribute to a sustainable investment objective and indicate whether a reference benchmark has been designated for the purpose of attaining the sustainable investment objective. For financial products referred to in Article 5, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852, in respect of sustainable investments with environmental objectives, list the environmental objectives set out in Article 9 of that Regulation to which the sustainable investment

2020/852, in respect of sustainable investments with environmental objectives, list the environmental objectives set out in Article 9 of that Regulation to which the sustainable investment underlying the financial product contributed. For financial products that made sustainable investments with social objectives, list the social objectives].

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

[indiquer les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le produit financier et préciser si un indice de référence a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier]

underlying the financial product contributes. For financial products referred to in Article 9(3) of Regulation (EU) 2019/2088, indicate that the financial product has the objective of reducing carbon emissions and explain that the reference benchmark qualifies as an EU Climate Transition Benchmark or an EU Paris-aligned Benchmark under Title III, Chapter 3a, of Regulation (EU) 2016/1011 and indicate where the methodology used for the calculation of that benchmark can be found. Where no EU Climate Transition Benchmark or EU Paris-aligned Benchmark as qualified in accordance with Regulation (EU) 2016/1011 is available, describe that fact, how the continued effort of attaining the objective of reducing carbon emissions is ensured in view of achieving the objectives of the Paris Agreement and the extent to which the financial product complies with the methodological requirements set out in Commission Delegated Regulation (EU) 2020/1818].

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

[indiquer l'objectif d'investissement poursuivi par le produit financier, décrire comment les investissements durables contribuent à un objectif d'investissement durable et indiquer si un indice de référence a été désigné aux fins de la réalisation de l'objectif d'investissement durable. Pour les produits financiers visés à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852, en ce qui concerne les investissements durables ayant des objectifs environnementaux, énumérer les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 dudit règlement auxquels contribue l'investissement durable sous-jacent au produit financier. Pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 3, du règlement (UE)2019/2088, indiquer que le produit financier a pour objectif de réduire les émissions de carbone et expliquer que l'indice de référence peut être considéré comme un indice de référence « transition climatique » de l'Union ou comme indice de référence « accord de Paris » de l'Union au sens du titre III, chapitre 3 bis, du règlement (UE) 2016/1011 et indiquer l'endroit où trouver la méthode utilisée pour le calcul de cet indice de référence. Lorsque aucun indice de référence « transition climatique » de l'Union ni aucun indice de référence « accord de Paris » de l'Union tel que défini dans le règlement (UE) 2016/2011 n'est disponible, mentionner ce fait et inclure une explication de la manière dont l'effort continu pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de carbone est fourni en vue d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris ainsi que la mesure dans laquelle le produit financier concerné respecte les exigences méthodologiques énoncées dans le règlement délégué (UE) 2020/1818]

Les acteurs financiers doivent publier pour chaque fonds quelles sont les caractéristiques promues et/ou les objectifs d'investissement durable.

- Dans le cas des fonds **article 8**, les caractéristiques environnementales ou sociales sont des thématiques qui doivent être promues par le fonds dans sa communication. Ces thématiques doivent être associées à des indicateurs quantifiés, qui permettent d'effectuer un reporting annuel à l'échelle du fonds, reporting à divulguer dans le rapport périodique.

Afin de s'assurer de la pertinence des caractéristiques choisies, il est préférable, mais non obligatoire, de se baser sur celles définies dans la définition donnée à l'article 2 (17) du Règlement (UE) 2019/2088.

Il est à noter que les indicateurs sur les principales incidences négatives (cf ci-dessous) peuvent être utilisés afin de suivre des caractéristiques. Toutefois, dans ce cas, il faudra prouver une amélioration dans le temps.

Les Autorités Européennes de Surveillance (ESAs) mentionnaient en effet au point 6 de leur [déclaration](#) : « toutefois, il est possible d'utiliser les indicateurs de l'impact négatif principal pour mesurer les caractéristiques environnementales ou sociales

ou l'impact durable global du produit financier, par exemple en montrant les améliorations des investissements par rapport à ces indicateurs au fil du temps. »

- Dans le cas des fonds **article 9**, la définition d'un investissement durable a été discutée ci-dessus.

[Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *How do sustainable investments not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?*

FR : *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 ?*

Cette question interroge la définition des critères permettant de prévenir des « préjudices importants à un objectif d'investissement durable environnemental ou social ».

Il s'agit :

- Pour les investissements durables alignés avec la Taxinomie, il s'agit des **critères DNSH** définis dans le [règlement \(UE\) 2021/2139](#), ainsi que des **principales incidences négatives (PAI)¹** ;
- Pour les investissements durables selon la définition du règlement SFDR, les PAI suffisent.

Dans les deux cas, cette question demande d'expliquer en quoi les choix d'investissements s'appuient sur les PAI ou critères DNSH.

Les fonds devront montrer comment les PAI ou critères DNSH sont pris en compte dans les décisions d'investissement et de gestion et quels sont les processus mis en place pour vérifier que les choix d'investissement respectent ces critères.

[Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *How have the indicators for adverse impacts on sustainability factors been taken into account?*

[explain how the indicators for adverse impacts in Table 1 of Annex I and any relevant indicators in Tables 2 and 3 of Annex I are taken into account].

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

[expliquer la manière dont les indicateurs relatifs aux incidences négatives figurant dans le tableau 1 de l'annexe I ainsi que tous les indicateurs pertinents des tableaux 2 et 3 de l'annexe I sont pris en considération].

La terminologie « prendre en considération » interpelle sur la définition qui peut lui être donnée. Il peut s'agir d'une simple déclaration des PAI mais il peut également s'agir de la prise en compte des PAI dans les choix d'investissement.

¹ Définition p.8 : Les principaux impacts négatifs sont les impacts négatifs les plus importants des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité relatifs aux questions environnementales, sociales et relatives aux employés, au respect des droits de l'homme, à la lutte contre la corruption et à la lutte contre les pots-de-vin.

Les acteurs financiers sont invités à déclarer leur principales incidences négatives (PAI) mais également à indiquer comment ces PAI sont intégrées dans les décisions d'investissement. Pour un acteur financier du marché de l'immobilier, cela peut revenir à montrer, selon la stratégie du fonds, que les choix d'investissement peuvent porter uniquement sur des actifs affichant un DPE A ou B. En cas d'incidence négative constatée, il s'agit de définir les actions pour réduire les investissements vers des actifs causant des incidences négatives ou d'actions pour améliorer les actifs du portefeuille causant des incidences négatives.

Annexe I

Pour les acteurs financiers du marché de l'immobilier, conformément à l'annexe I, deux PAI sont obligatoires et un est optionnel :

- *Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, mesurée par la part d'investissement dans des actifs immobiliers dont l'activité implique l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.*
- *Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, mesurée par la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.*
Les actifs immobiliers inefficaces regroupent les actifs ayant un DPE C ou inférieur (pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020) et ayant une demande d'énergie primaire inférieure au Nearly-Zero Emissions Building (pour les bâtiments construits après le 31/12/2020) défini dans la directive de la performance énergétique des bâtiments
- *Optionnel parmi :*
 - *Emissions de GES sur le scope 1, le scope 2, le scope 3 ou les trois scopes,*
 - *Consommation énergétique moyenne sur le patrimoine en GWh/m²,*
 - *Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets,*
 - *Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes,*
 - *Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.*

[Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *How are the sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights?*

[include an explanation on the alignment with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights, including the principles and rights set out in the eight fundamental conventions identified in the Declaration of the International Labour

Organisation on Fundamental Principles and Rights at Work and the International Bill of Human Rights]

FR : *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directes des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

[inclure une explication sur l'alignement de l'investissement durable sur les 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, y compris les principes et les droits énoncés dans les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et la Charte internationale des droits de l'homme].

Cette question n'est pas **directement** applicable à l'immobilier direct, étant donné que les investissements se font majoritairement dans des actifs ou projets immobiliers.

Toutefois dans le cas de **fonds de fonds**, c'est-à-dire d'investissements de fonds immobiliers dans des fonds, la question s'applique. Une publication de la plateforme pour la finance durable vient préciser ce que signifie ce critère dans le cadre de la Taxinomie. Par analogie, les acteurs financiers peuvent s'appuyer sur la mise en place d'un processus de due diligence permettant de s'assurer que les sous-jacents n'ont pas fait l'objet de controverse sur les droits humains, la corruption, la taxation et la concurrence déloyale.

3.2 PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES

[Article 8] [Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *Does this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?*

Yes, [if the financial product considers principal adverse impacts on sustainability factors, include a clear and reasoned explanation of how it considers principal adverse impacts on sustainability factors. Indicate where, in the information to be disclosed pursuant to Article 11(2) of Regulation (EU) 2019/2088, the information on principal adverse impacts on sustainability factors is available].

FR : *Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négative sur les facteurs de durabilité ?*

Oui, [si le produit financier prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, inclure une explication claire et motivée de la manière dont il le fait. Indiquer à quel endroit, dans les informations à publier conformément à l'article 11, paragraphe 2, du règlement (UE) 2019/2088, trouver les informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité].

Les acteurs financiers doivent préciser pour chaque produit s'ils prennent en compte ou non les principales incidences négatives. Quelle que soit la classification du fonds, les incidences négatives peuvent ne pas être prises en compte.

Si le produit prend en compte les principales incidences négatives

Le reporting présenté précédemment est obligatoire à l'échelle de l'entité uniquement, mais l'exercice est réalisable à l'échelle du fonds (cf. Annexe I ci-dessus). Les acteurs financiers peuvent donc divulguer les PAI à l'échelle de l'ensemble du fonds, et non plus seulement sur

les investissements durables. S'ils choisissent de publier ces indicateurs, ils doivent expliquer les méthodes de calculs utilisées.

L'acteur doit également expliquer comment la prise en compte des PAI est intégrée dans les processus du fonds. Il s'agit par exemple de détailler si et comment elles sont mesurées lors du processus d'acquisition des actifs immobiliers, et comment elles sont ensuite suivies lorsque l'actif est sous gestion.

Si le produit ne prend pas en compte les principales incidences négatives

L'acteur financier doit expliquer pourquoi il a fait le choix de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives.

3.3 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

[Article 8] [Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *What investment strategy does this financial product follow?*

[provide a description of the investment strategy and indicate how the strategy is implemented in the investment process on a continuous basis].

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

[décrire la stratégie d'investissement et indiquer comment elle est mise en œuvre de manière continue dans le processus d'investissement].

La question invite à expliquer les choix d'investissements opérés par le fonds. Il s'agit de montrer la stratégie du fonds et comment elle participe à la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et/ou à l'atteinte des objectifs d'investissement durable.

Par analogie, un fonds classé article 9 suit une logique « best-in-class » au sens du label ISR, c'est-à-dire que tous les choix d'investissements sont motivés par l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

[Article 8] [Article 8 hybride]

EN: *What are the binding elements of the investment strategy used to select the investments to attain each of the environmental or social characteristics promoted by the financial product?*

FR : *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 ?*

[Article 9]

EN: *What are the binding elements of the investment strategy used to select the investments to attain the sustainable investment objective?*

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

Quelle que soit la classification SFDR du fonds, les acteurs doivent montrer que la promotion de caractéristiques et/ou la poursuite d'un objectif d'investissement durable ont un impact concret sur les processus d'investissement.

Par exemple, les éléments contraignants d'une stratégie d'investissement en vue d'atteindre un objectif d'investissement durable peuvent être une politique d'exclusion de certains actifs, ou alors des méthodes d'acquisitions d'actifs qui s'appuient sur des grilles comprenant des critères ESG pour orienter la stratégie vers l'objectif d'investissement durable.

[Article 8] [Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *What is the policy to assess good governance practices of the investee companies?*

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

Cette question n'est pas **directement** applicable à l'immobilier, étant donné que les investissements se font majoritairement dans des actifs ou projets immobiliers.

Toutefois dans le cas de **fonds de fonds**, c'est-à-dire d'investissements de fonds immobiliers dans des fonds, la question pourrait s'appliquer. Des éléments sont indiqués dans la section concernant les investissements durables.

3.4 ALIGNEMENT AVEC LA TAXINOMIE EUROPEENNE

[Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *To what minimum extent are sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?*

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

Dans le cas d'un fonds article 9, la société de gestion est invitée à déclarer sa part d'investissement durable alignée sur la Taxinomie européenne. Cette déclaration constitue un **engagement** qui devra être satisfait lors de la consolidation du rapport périodique.

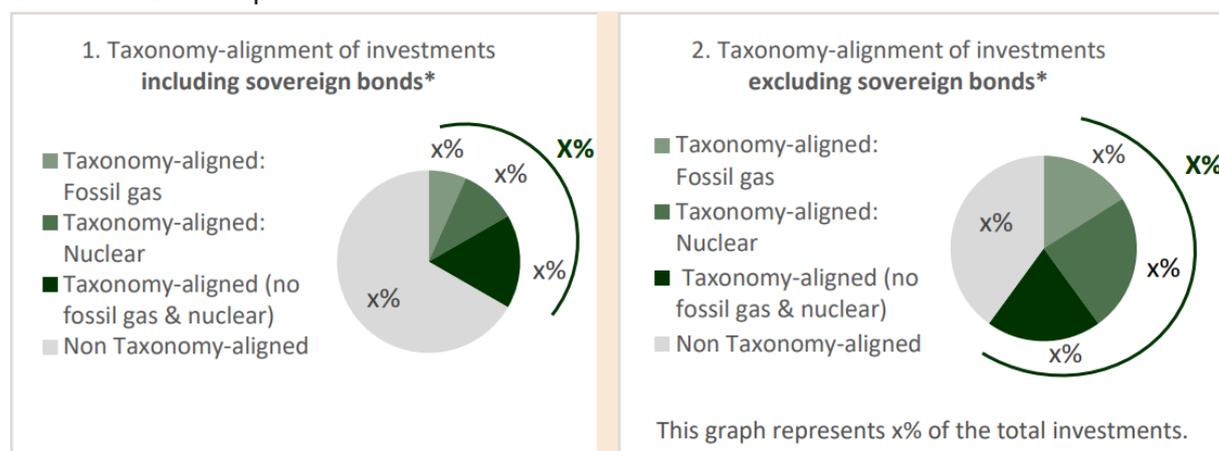
Nota Bene :

Pour la documentation précontractuelle, le KPI d'alignement à publier par défaut est l'indicateur de Chiffre d'affaires. Les deux autres KPI (CAPEX ou OPEX) peuvent être publiés si cela est justifié.

Pour le rapport périodique, les trois KPI d'alignement devront être publiés.

Les fonds peuvent déclarer un alignement sur la Taxinomie européenne de 0% si l'objectif recherché figure parmi les 4 objectifs environnementaux de la Taxinomie européenne dont les critères ne sont encore applicables, ou bien si elle ne poursuit pas d'investissement durable selon la définition de la Taxinomie européenne.

Les fonds devront présenter l'information comme suit :



Les obligations souveraines ne s'appliquent pas réellement à l'immobilier mais il est recommandé de divulguer l'information comme indiqué dans ce template.

[Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *What is the minimum share of investments in transitional and enabling activities?*

FR : *Quelle est la part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?*

Les fonds doivent indiquer la part minimale d'investissements, qui peut être à 0%, dans des activités transitoires et habilitantes au sens du règlement (UE) 2020/852. Pour rappel, la Taxinomie européenne classe les activités économiques éligibles en deux catégories :

- Les **activités transitoires** : pour l'objectif d'atténuation du changement climatique, sont considérées comme transitoires les activités sans alternative bas carbone technologiquement et/ou économiquement viable, mais qui peuvent contribuer à la transition écologique ;
- Les **activités habilitantes** : activités permettant à d'autres activités de contribuer à un objectif environnemental.

Pour l'**objectif atténuation du changement climatique**, les activités du secteur du bâtiment considérées comme « habilitantes » sont les suivantes :

- 7.3 Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique ;
- 7.4 Installation, maintenance et réparation de stations de recharge de véhicules électriques ;
- 7.5 Installation, maintenance et réparation de système de pilotage de la performance énergétique ;
- 7.6 Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables.

Seule l'activité 7.2 Rénovation de bâtiments existants est considérée comme transitoire.

Pour l'**objectif adaptation du changement climatique**, aucune activité du secteur du bâtiment n'est jugée habilitante ou transitoire.

3.5 PART DES INVESTISSEMENTS NON-DURABLES

[Article 8 hybride] [Article 9]

EN: *What investments are included under “#2 Not sustainable”, what is their purpose and are there any minimum environmental or social safeguards?*

[Describe the purpose of the remaining proportion of the investments of the financial product, including a description of any minimum environmental or social safeguards, how their proportion and use does not affect the delivery of the sustainable investment objective on a continuous basis and whether those investments are used for hedging or relate to cash held as ancillary liquidity]

FR : *Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?*

[Décrire l'objectif de la proportion restante des investissements du produit financier, y compris une description des garanties environnementales ou sociales minimales, la manière dont leur proportion et leur utilisation n'affectent pas la réalisation de l'objectif d'investissement durable de manière continue et si ces investissements sont utilisés à des fins de couverture ou sont liés à des liquidités détenues à titre accessoire].

Tout d'abord, un fonds est classé article 8 ou 9 doit être majoritairement composé d'investissements promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou d'investissements durable.

Il peut toutefois exister une part d'investissements « non durables », l'acteur financier devra alors donner son objectif. Le règlement (UE) 2019/2088 ne fixe pas de seuil sur cette part. Toutefois, cette part devra rester faible et être justifiée. Cette part ne doit pas aller à l'encontre de la promotion des caractéristiques pour les fonds article 8, et de l'objectif d'investissement durable pour les fonds article 9.

Les deux types d'investissements qui peuvent ne pas être durables, sont :

- Les investissements utilisés pour du « *hedging* », couverture du risque en français. Le « *hedging* » désigne en finance, **une assurance contre les risques sur les marchés financiers associés aux fluctuations des cotations d'un actif ou d'un groupe d'actifs sélectionné** ;
- Les investissements utilisés comme *ancillary liquidity* – liquidités auxiliaires : tout produit financier très liquide (cash, dettes à court terme, titres de créances à court terme, etc).