

Publication sur le site internet – Article 8
AXA SELECTIV’IMMOSERVICE – “le Produit Financier”

(a) Résumé

Le Produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Il ne réalisera aucun investissement durable au sens du règlement (UE) 2019/2088.

Les caractéristiques environnementales promues par le Produit Financier consistent à investir dans un minimum d'actifs considérant le Processus de Notation ESG décrit dans ce document, basé sur une méthodologie propriétaire.

La Société de Gestion de Portefeuille, à travers le Produit Financier, investit dans, gère et développe des actifs immobiliers visant à réduire l'empreinte carbone de ces actifs et/ou à avoir un impact positif sur l'environnement.

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement consistent en la mise en œuvre de politiques d'exclusion et l'utilisation d'indicateurs de durabilité, comme décrit dans ce document.

Le Produit Financier promeut également les caractéristiques environnementales et/ou sociales décrites ci-dessous en investissant dans des produits financiers sous-jacents qui poursuivent un objectif durable ou qui font la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales.

La Société de Gestion de Portefeuille surveille des indicateurs de durabilité pour mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales promues par le Produit Financier, dont la description est disponible dans la présente publication.

Le Produit Financier prend en compte les principaux impacts négatifs avec des approches qualitatives et quantitatives, dont les méthodologies peuvent être trouvées dans ce document.

Pour ce Produit Financier, la proportion minimale prévue des investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales devrait être de 70% de la valeur de son actif brut.

Le reste des investissements, appelés "Autres", ne devrait pas représenter plus de 30% de la valeur de l'actif brut du Produit Financier.

*Dans le cadre de ses diligences raisonnables, la Société de Gestion de Portefeuille prend en compte les critères de durabilité qui sont pertinents pour chaque investissement, principalement en effectuant au moment de l'investissement une analyse ESG sur l'investissement envisagé (le " **Processus de Notation ESG** ") décrit dans le présent document. Cette analyse se fonde sur une méthodologie propriétaire, sur des données internes et des données de tiers.*

En outre, l'application des exclusions sectorielles d'AXA IM, également décrites dans ce document, assure une couche supplémentaire de sélectivité pour les opportunités d'investissement.

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme référence pour déterminer si ce produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

Plus de détails et d'informations sont présentés dans la présente publication et dans l'annexe précontractuelle SFDR du Produit Financier. Notamment le suivi des caractéristiques environnementales ou sociales promues, les données sous-jacentes et les diligences raisonnables.

(b) Sans objectif d'investissement durable

Ce Produit Financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais ne réalisera pas d'investissements durables.

(c) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

1) Actifs Immobiliers Non Côtés

Les caractéristiques environnementales promues par le Produit Financier consistent à investir dans un minimum d'Actifs Immobiliers Non Côtés prenant en compte le processus de notation ESG décrit ci-dessous, basé sur une méthodologie propriétaire. La Société de Gestion de Portefeuille, par le biais du Produit Financier, investit, gère et développe des actifs immobiliers visant à réduire l'empreinte carbone de ces actifs et/ou à améliorer la notation ESG de ces actifs et/ou à avoir un impact positif sur l'environnement.

2) Actifs Financiers

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le Produit Financier consistent à investir dans des émetteurs qui prennent en compte la notation ESG décrite ci-après.

Le Produit Financier promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales en investissant dans des émetteurs qui améliorent la gestion de leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

Le Produit Financier promeut également d'autres caractéristiques environnementales et sociales, notamment :

- La préservation du climat au travers des politiques d'exclusion sur le charbon et les énergies fossiles
- La protection des écosystèmes et la prévention de la déforestation
- La santé au travers de la politique d'exclusion sur le tabac
- Les droits de l'homme, les droits au travail, la société, l'éthique des affaires, la lutte contre la corruption au travers de l'exclusion des entreprises qui causent, contribuent ou sont liées à des violations des normes et standards internationaux de manière significative, en se concentrant en particulier sur les principes du Pacte mondial des Nations unies (« UNGC »), les conventions de l'Organisation internationale du travail (« OIT »), les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales

Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence pour déterminer si le Produit Financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

3) Liquidités et Fond de Fonds

Le Produit Financier promeut également les caractéristiques environnementales et/ou sociales décrites ci-dessous en investissant dans des produits financiers sous-jacents qui poursuivent un objectif durable ou qui font la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales.

(d) Stratégie d'investissement

1) Actifs Immobiliers Non Côtés

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement consistent en (i) la mise en œuvre de politiques d'exclusion et (ii) l'utilisation de mesures de durabilité et (iii) les contraintes propres à certains Labels :

(i) Politiques d'exclusion

La Société de Gestion de Portefeuille applique obligatoirement un premier filtre d'exclusion, englobant des domaines tels que les armes controversées, les risques climatiques, les matières premières douces et la protection des écosystèmes et la déforestation. Le Produit Financier applique également la politique de normes environnementales, sociales et de gouvernance d'AXA IM ; il intègre les normes ESG dans le processus d'investissement en appliquant des exclusions sectorielles spécifiques telles que le tabac et les armes au phosphore blanc.

Les politiques d'exclusion ont des limitations spécifiques d'application sur les investissements immobiliers.

En outre, la Société de Gestion de Portefeuille effectue une Notation ESG de l'Investissement à la création (et dans les 15 mois suivant l'acquisition) sur les actifs permanents et limite les notations ESG faibles :

- Chaque investissement dont la notation est inférieure à 1,4 doit être justifié lors de l'analyse préalable de l'investissement
- Chaque investissement dont la notation est inférieure à 1,4 doit mettre en œuvre un plan d'amélioration afin de porter la notation à 1,4 dans un certain délai

(ii) Métriques

- Un minimum de 75 % des actifs permanents doit être couvert par le processus de notation ESG décrit ci-dessus.
- Chaque gestionnaire d'actifs doit finaliser la Notation ESG de l'investissement de l'actif dans les 15 mois suivant l'acquisition.
- Si la notation ESG finale de l'actif est inférieure à 1,4, un plan d'amélioration doit être défini et mis en œuvre.
- Au moins 90 % des actifs notés doivent avoir un classement ESG supérieur à 1,4.

(iii) Labels

En ligne avec les exigences de certains labels, la Société de Gestion de Portefeuille peut être amenée à (i) surveiller d'autres indicateurs en complément de la liste ci-dessus et (ii) mettre en place des seuils de métriques plus exigeants que ceux décrits ci-dessus. Pour plus de détails, se référer au code de transparence du Produit Financier.

Dans le cadre de sa politique en matière de normes ESG, la Société de Gestion de Portefeuille évite d'investir dans des sociétés qui causent, contribuent ou sont liées à des violations des normes et standards internationaux de manière significative, en se concentrant en particulier sur les principes du Pacte mondial des Nations unies, les conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT), les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (UNGPs). Ces normes portent notamment sur les droits de l'homme, la société, le travail et l'environnement.

La Société de Gestion de Portefeuille évalue également les bonnes pratiques des entreprises dans lesquelles elle investit en appliquant les politiques d'exclusion d'AXA IM aux investissements directs.

En plus de ce qui précède, lors d'un investissement, la Société de Gestion de Portefeuille effectue des contrôles préalables spécifiques, y compris des tests par rapport à sa liste d'exclusion sur les investissements directs et des vérifications de la contrepartie, notamment KYC.

Le Produit financier acquiert ou incorpore des sociétés détenant des actifs immobiliers. Des contrôles préalables (y compris des vérifications KYC, l'exclusion de la violation de l'UNGPs) sont effectués avant d'investir et des mesures de sauvegarde de bonne gouvernance (y compris une liste d'exclusion) résultant des politiques d'exclusion d'AXA IM sont appliquées.

2) Actifs Financiers

Le Produit Financier applique une approche de sélectivité d'investissement socialement responsable en amélioration de note ESG par rapport à son univers d'investissement, selon laquelle la notation ESG du Produit Financier est supérieure à celle de l'univers d'investissement après élimination de minimum 20 % des valeurs les moins bien notées, sur une base moyenne pondérée.

AXA IM a mis en place des méthodologies de notation pour noter les émetteurs (actions, obligations d'entreprise, souveraines, vertes, sociales et durables) sur des critères ESG. Ces méthodologies permettent de noter les émetteurs d'obligations d'entreprise et souveraines et se basent sur des données quantitatives provenant de différents fournisseurs de données tiers et sur l'analyse qualitative de la recherche interne et externe. Les données utilisées dans ces méthodologies comprennent les émissions de carbone, le stress hydrique, la santé et la sécurité au travail, les normes de travail de la chaîne d'approvisionnement, l'éthique des affaires, la corruption et l'instabilité.

Les méthodologies de notation des obligations d'entreprise et des obligations souveraines reposent sur trois piliers et plusieurs sous-facteurs qui couvrent les facteurs de risque les plus importants rencontrés par les émetteurs dans les domaines environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G). Le cadre de référence s'appuie sur des principes fondamentaux, tels que le Pacte mondial des Nations unies, les principes directeurs de l'OCDE, les conventions de l'Organisation internationale du travail, ainsi que d'autres conventions et principes internationaux qui orientent les activités des entreprises et des gouvernements dans le domaine du développement durable et de la responsabilité sociale. L'analyse se base sur les risques et opportunités ESG les plus significatifs identifiés précédemment pour chaque secteur et entreprise, en prenant en compte 10 facteurs : changement climatique, capital naturel, pollution et déchets, opportunités environnementales, capital humain, responsabilité du fait des produits, opposition des parties prenantes, opportunités

sociales, gouvernance d'entreprise et comportement de l'entreprise. La notation ESG finale intègre également la notion de facteurs liés à l'industrie et opère délibérément une distinction entre les secteurs, de manière à surpondérer les facteurs les plus importants de chaque industrie. La matérialité n'est pas limitée aux impacts liés aux opérations d'une entreprise, elle concerne également les impacts sur les parties prenantes externes ainsi que le risque sous-jacent pesant sur la réputation induit par une mauvaise gestion des principales questions ESG. Dans la méthodologie appliquée pour les entreprises, la gravité des controverses est évaluée et suivie en permanence pour faire en sorte que les risques les plus significatifs soient reflétés dans la notation ESG finale. Les controverses de grande gravité entraîneront des baisses importantes des scores des sous-facteurs et, en fin de compte, des notations ESG.

Ces notations ESG offrent une vision standardisée et holistique de la performance des émetteurs sur les facteurs ESG et permettent de promouvoir les caractéristiques environnementales et/ou sociales du Produit Financier.

Le taux de couverture minimum de 90 % pour l'analyse ESG s'applique au portefeuille du Produit Financier (exprimé en un % minimum de l'actif net hors obligations et autres titres de créance d'émetteurs publics, liquidités détenues à titre accessoire et actifs solidaires).

Le Produit Financier n'investit pas dans des entreprises qui causent, contribuent ou sont liées à des violations des normes et standards internationaux de manière significative. Ces normes portent notamment sur les droits de l'homme, la société, le travail et l'environnement. AXA IM s'appuie sur le dispositif de filtrage d'un prestataire externe et exclut toutes les entreprises qui ont été jugées « non conformes » aux principes du Pacte Mondial des Nations unies, aux Conventions de l'Organisation internationale du Travail (« OIT »), 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 (« UNGPs »).

3) **Liquidités et Fonds de Fonds**

Parmi les investissements réalisés dans des parts ou des actions d'autres produits financiers notamment des OPCVM, des OPCI ou OPPCI, des FIA ou d'autres organismes de droit français ou étranger, le Produit Financier investit au moins 80 % de ces investissements dans des produits financiers sous-jacents qui sont classés dans la catégorie Article 8 ou Article 9 au sens de la réglementation SFDR et/ou qui sont eux-mêmes labellisés ISR, ou, pour les fonds d'investissement ne disposant pas de catégorisation SFDR, dont la Note ESG d'Investissement est supérieure à 6.

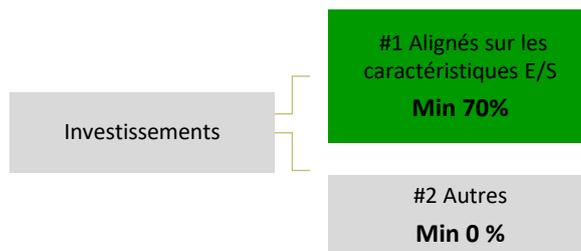
Le Produit Financier n'investit pas dans des entreprises qui causent, contribuent ou sont liées à des violations des normes et standards internationaux de manière significative. Ces normes portent notamment sur les droits de l'homme, la société, le travail et l'environnement. AXA IM s'appuie sur le dispositif de filtrage d'un prestataire externe et exclut toutes les entreprises qui ont été jugées « non conformes » aux principes du Pacte Mondial des Nations unies, aux Conventions de l'Organisation internationale du Travail (« OIT »), 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 (« UNGPs »).

(e) Proportion d'investissements

Le Produit Financier a pour objectif de planifier l'allocation de ses actifs comme présenté dans le graphique ci-dessous. L'allocation d'actifs prévue indiquée ci-dessous peut être révisée à la discrétion de la Société de Gestion de Portefeuille.

La proportion minimale prévue des investissements du Produit Financier alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales de la catégorie #1 devrait être de 70 % de la valeur de l'actif brut du Produit Financier.

Les investissements considérés comme « Autres » de la catégorie 2 ne devraient pas représenter plus d'un maximum de 30 % de la valeur de l'actif brut du Produit Financier.



Les « autres » actifs peuvent être constitués par :

- des liquidités et des investissements équivalents à des liquidités, à savoir des dépôts bancaires, des instruments du marché monétaire éligibles et du marché monétaire utilisés pour gérer la liquidité du Produit Financier (étant précisé que tout instrument du marché monétaire/fonds possédant la classification article 8 au titre de SFDR sera inclus dans la catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S) ;
- des produits dérivés (à l'exception des dérivés de couverture) ;
- des actifs immobiliers qui ne sont pas couverts par le Processus de notation ESG mentionné ci-dessus, ou dont la notation ESG est < 1,4.

Des garanties environnementales ou sociales sont appliquées et évaluées sur tous les « autres » actifs à l'exception (i) des dérivés autres que ceux portant sur un seul émetteur, et (ii) des investissements en espèce et équivalents de trésorerie décrits ci-dessus.

(f) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par le Produit Financier et les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer leur réalisation sont contrôlés tout au long du cycle de vie du Produit Financier.

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement sont contrôlés trimestriellement avec les autres engagements financiers. Les listes d'exclusion sont mises à jour par notre équipe de recherche ESG. Les métriques liées à la durabilité considérées comme des éléments contraignants sont contrôlées trimestriellement et intégrées dans le suivi de la stratégie d'investissement.

(g) Méthodes

La Société de Gestion de Portefeuille surveille les indicateurs de durabilité suivants afin de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le Produit Financier au niveau de chaque sous portefeuille :

1) Actifs Immobiliers Non Côtés

- (a) la proportion, dans le portefeuille du Produit Financier, des investissements ayant une Notation ESG de l'Investissement égale ou supérieure à 1,4 selon le Processus de notation ESG ;
- (b) la moyenne de la notation ESG globale d'investissement du portefeuille du Produit Financier ;
- (c) la proportion d'actifs certifiés en % des actifs sous gestion ;
- (d) La couverture des données de consommation d'énergie en % des actifs sous gestion ;
- (e) les émissions de carbone (niveau 1 et 2) (par mètre carré de surface) ;
- (f) la proportion d'actifs avec un niveau de performance EPC A ou B en % des actifs sous gestion ;

En ligne avec les exigences de certains labels, la Société de Gestion de Portefeuille peut être amenée à surveiller d'autres indicateurs en complément de la liste ci-dessus. Pour plus de détails, se référer au code de transparence du Produit Financier.

Processus de notation ESG

Dans le cadre du processus d'analyse préacquisition entrepris par la Société de Gestion de Portefeuille afin de sélectionner les opportunités d'investissement pour le Produit Financier, la Société de Gestion de Portefeuille prend en compte les considérations de durabilité qui sont pertinentes pour chaque investissement, principalement en effectuant au moment de l'investissement une notation et une analyse ESG sur l'investissement envisagé (le « **Processus de notation ESG** ») sur la base d'une méthodologie propriétaire, de données internes et de tiers.

Les informations sont généralement insuffisantes au moment de l'étude préacquisition pour fournir une notation ESG finale, mais l'évaluation des facteurs clés permet d'assurer une bonne visibilité des principaux risques lorsqu'ils existent.

Au cours de l'analyse préalable, les équipes d'investissement examinent cinq facteurs ESG clés, notamment le risque réglementaire (transitoire), généralement via le niveau du certificat de performance énergétique (EPC), le risque physique via une évaluation interne historique de la vulnérabilité aux catastrophes naturelles, l'existence et le niveau de certification (BREEAM/DGBN, etc.), le niveau de risque de la contrepartie (par exemple, les locataires figurant sur la liste de controverse) et une évaluation ESG préliminaire. L'objectif de la notation ESG préliminaire est d'évaluer chaque investissement par rapport à certains critères environnementaux (E), sociaux (S) et de gouvernance (G) sélectionnés par la Société de Gestion de Portefeuille à sa discrétion, dans chaque cas sur la base des informations dont dispose la Société de Gestion de Portefeuille au cours du processus d'investissement (y compris par la collecte d'informations basées sur un questionnaire).

Lors du calcul de la notation ESG d'un investissement, l'investissement se verra attribuer une note globale allant de 0 à 10 (la « **Notation ESG de l'Investissement** ») sur la base de l'agrégation des données pour chaque facteur, 0 représentant la pire qualité ESG et 10 la meilleure qualité ESG de la catégorie. La Société de Gestion de Portefeuille détermine, à sa discrétion, la pondération de chaque facteur évalué.

Au cours du cycle de vie de l'investissement et en mettant en œuvre le processus de notation ESG, sur une base annuelle, la Société de Gestion de Portefeuille évalue la qualité et la pertinence de l'investissement du point de vue ESG, en considérant des facteurs tels que, sans limitation, la consommation d'énergie, les émissions de CO₂, la consommation d'eau, la certification des bâtiments, le confort et le bien-être en matière de santé et la résilience climatique.

2) Actifs Financiers

La Société de Gestion de Portefeuille surveille le score ESG moyen pondéré des sous portefeuilles du Produit Financier en relatif du score ESG moyen pondéré d'un indice utilisé comme référence :

- L'indice utilisé comme référence pour les Actions cotées (telles que définies au 3.3.3.a.i) du Prospectus) est le FTSE EPRA Nareit Global ou tout indice équivalent tel que défini dans le code de transparence de la SPPICAV
- L'indice utilisé comme référence pour les Obligations et autres titres de créances (tels que définis 3.3.3.a.ii) du Prospectus) est un indice d'obligation immobilière ayant une couverture mondiale tel que le « ICE BofA Global Real Estate » ou tout indice équivalent tel que défini dans le code de transparence du Produit Financier.

Le score ESG est calculé sur la base d'une notation ESG obtenue auprès d'un fournisseur de données tiers, qui évalue les émetteurs à travers les dimensions environnementale, sociale et de gouvernance (ESG). En cas de couverture insuffisante ou de désaccord, les analystes d'AXA IM peuvent compléter cette notation par une analyse ESG fondamentale et documentée, sous réserve de l'approbation de l'organe de gouvernance interne dédié d'AXA IM.

3) Liquidités et Fonds de Fonds

La Société de Gestion de Portefeuille surveille la proportion des investissements dans des produits financiers sous-jacents classés dans la catégorie Article 8 ou Article 9 au sens de la réglementation SFDR, étant précisé que pour les Produits Financiers ne disposant pas de catégorisation SFDR, une équivalence basée sur la Notation ESG de l'Investissement (supérieure à 6) sera utilisée.

(h) Sources et traitement des données

La Société de Gestion de Portefeuille utilise une combinaison de données réelles, de fournisseurs externes de données, de recherches et d'informations recueillies par le biais d'enquêtes auprès des parties prenantes.

Les indicateurs de durabilité sont calculés soit sur la base de données réelles collectées par le biais d'enquêtes (par exemple, les émissions de carbone, la performance liées à l'EPC), soit par le biais de fournisseurs externes de données en l'absence de données réelles disponibles.

L'équipe ESG effectue des contrôles de qualité des données réelles collectées par le biais d'enquêtes, en plus des contrôles automatisés effectués par le système de collecte des données.

En raison de l'accès limité aux données et de l'incertitude de la proportion de données réelles pour le moment, la proportion de données estimées ne peut pas être évaluée avec précision.

(i) Limites aux méthodes et aux données

La méthodologie peut utiliser, de façon significative, des éléments subjectifs lors de la prise en compte des facteurs ESG. Comme décrit dans ce document, au cours du processus de notation ESG, la Société de Gestion de Portefeuille détermine, à sa discrétion, la pondération de chaque facteur évalué en fonction de la stratégie et des priorités d'investissement. En outre, la Société de Gestion de Portefeuille intègre les facteurs ESG par le biais de questionnaires dont les réponses peuvent être incomplètes ou inexactes selon les actifs. Par ailleurs, il se peut que les informations recueillies lors des diligences raisonnables soient insuffisantes pour fournir un score ESG final.

Le traitement des données nécessaire pour produire les indicateurs de durabilité peut être limité aux actifs ayant un ratio de couverture élevé afin d'assurer la cohérence des données.

Les indicateurs susmentionnés reposent en partie sur des données fournies par des fournisseurs de données externes, qui peuvent contenir des données incomplètes ou inexactes. Ces fournisseurs de données peuvent se fonder sur des approximations et des estimations et/ou utiliser des méthodologies internes qui peuvent être subjectives. Ces méthodologies peuvent également varier pour chaque fournisseur de données.

Les politiques d'exclusion ont des limitations spécifiques d'application sur les investissements immobiliers.

Cependant, AXA IM effectue certains contrôles sur la qualité des données au niveau des actifs afin d'empêcher, dans la mesure du possible, toute limitation dans la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales du Produit Financier.

(j) Diligence raisonnable

Dans le cadre du processus de diligence raisonnable entrepris par la Société de Gestion de Portefeuille afin de sélectionner les opportunités d'investissement pour le Fonds, la Société de Gestion de Portefeuille prend en compte des critères de durabilité qui sont pertinents pour chaque investissement, principalement en effectuant au moment de l'investissement une analyse ESG sur l'investissement envisagé (le " Processus de notation ESG ") décrit dans le présent document sur la base d'une méthodologie propriétaire, de données internes et de données de tiers.

En outre, l'application des exclusions sectorielles d'AXA IM garantit une couche supplémentaire de sélectivité des opportunités d'investissement.

Les politiques d'exclusion sectorielles d'AXA IM couvrent différents domaines tels que les armes controversées, les risques climatiques, les matières premières agricoles et la protection des écosystèmes et la déforestation.

La politique d'AXA IM sur l'environnement, le social et la gouvernance intègre des exclusions sectorielles spécifiques telles que les armes au phosphore blanc et le tabac et en excluant les investissements dans des titres émis par des sociétés en violation des normes et standards internationaux tels que les principes du Pacte mondial des Nations unies ou les lignes directrices de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ; ainsi que les investissements dans des sociétés impliquées dans des incidents graves liés à l'ESG.

Les politiques d'exclusion d'AXA IM sont revues une fois par an par nos équipes Conformité et de Coordination ESG et mises à jour en conséquence.

(k) Politiques d'engagement
N/A
(l) Indice de référence
N/A