



## **LOI ENERGIE CLIMAT**

Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019

Décret n°2021-663 du 27 mai 2021

## **ARTICLE 29 AU TITRE DE 2022**

**INOVALIS S.A.**

**JUIN 2023**

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.....</b>	<b>3</b>
1.1 - Présentation de la démarche générale dans la prise en compte de critères ESG .....	3
1.3 - Reportings extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par INOVALIS S.A. ....	4
<b>2. Moyens internes déployés par l'entité .....</b>	<b>4</b>
2.1 - Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG au sein d'INOVALIS S.A. ....	4
2.2 - Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de INOVALIS S.A... ..	5
<b>3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité .....</b>	<b>5</b>
3.1 - Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance .....	5
3.2 - Politique de rémunération .....	5
3.3 - Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité.....	6
<b>4. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre.....</b>	<b>6</b>
4.1 - Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement.....	6
4.2 - Politique de vote.....	6
4.3 - Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre.....	6
4.4 - Bilan de la politique de vote mise en œuvre.....	6
4.5 - Décisions prises en matière de stratégie d'investissement. ....	6
<b>5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR .....</b>	<b>9</b>

# 1. DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE

## 1.1 - PRESENTATION DE LA DEMARCHE GENERALE DANS LA PRISE EN COMPTE DE CRITERES ESG

INOVALIS S.A. est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs).

Dans le cadre des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, INOVALIS S.A. tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

En pratique, les processus de prise de décision en matière d'investissement mis en œuvre par INOVALIS S.A. peuvent inclure l'analyse de critères extra-financiers pertinents afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), sans toutefois que ces critères soient alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental. Les critères ESG peuvent, selon les cas, être utilisés par plusieurs équipes de la société : Acquisition, Asset Management et Fund Management.

En effet, INOVALIS S.A. est convaincue que la prise en compte de critères ESG peut avoir, dans certains cas et sur le long terme, un impact sensible sur le rendement des organismes de placement collectifs. Ainsi, un actif immobilier à la qualité extra-financière insuffisante au regard de critères ESG risque de rencontrer davantage de difficultés à générer une performance positive sur le long terme provenant de flux locatifs considérés comme pérennes ou d'un potentiel de revalorisation élevé.

Ainsi, lorsqu'ils sont pertinents, les critères ESG suivants peuvent, notamment, être pris en compte dans les stratégies d'investissement mises en œuvre par INOVALIS S.A. :

Environnement	Social	Gouvernance
<ul style="list-style-type: none"><li>- Utilisation de l'énergie</li><li>- Empreinte carbone</li><li>- Conformité avec les réglementations environnementales</li><li>- Gestion des déchets</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bien-être occupants</li><li>- Accessibilité aux personnes handicapées</li><li>- Accessibilité aux transports en commun</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Relation avec les prestataires de service</li><li>- Sensibilisation des locataires</li></ul>

Pour autant et dans la mesure où ces critères ESG, d'une part, ne sont pas systématiquement utilisés par INOVALIS S.A. dans ses stratégies d'investissement, d'autre part, ne sont pas alignés sur ceux de l'Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental, INOVALIS S.A. n'a pas encore formalisé une politique interne dédiée à la thématique de l'ESG. Par ailleurs, INOVALIS S.A. a fait le choix de se soumettre elle-même, sur base volontaire, à plusieurs

obligations en matière ESG. Celles-ci ont, soit été définies par la société, soit été définies au niveau de son groupe d'appartenance.

### **1.3 - REPORTINGS EXTRA-FINANCIERS A L'ATTENTION DE LA CLIENTELE DES FONDS GERES PAR INOVALIS S.A.**

Tout au long de l'exercice 2022, INOVALIS S.A. a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de ses investisseurs. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les clients de son groupe d'appartenance.

A ce titre, INOVALIS S.A. a publié sur son site internet l'ensemble des publications réglementaires auxquelles elle est assujettie au titre de ses obligations en lien avec la thématique de la finance durable et conformément à la catégorisation des OPC qu'elle gère à la lumière de la réglementation européenne. INOVALIS S.A. n'est pas assujettie à certaines obligations de reporting extra-financiers en raison du fait qu'elle se situe en dessous de seuils d'application de nature réglementaire.

## **2. MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE**

### **2.1 - DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIERES, HUMAINES ET TECHNIQUES DEDIEES A L'ESG AU SEIN D'INOVALIS S.A.**

L'équipe de gestion de INOVALIS S.A. est constituée de trois gérants financiers. L'équipe de gestion de INOVALIS S.A. prend ses décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers et extra-financiers, lorsque ces derniers sont pertinents. INOVALIS S.A. ne dispose pas d'une équipe dédiée à la prise en compte des critères ESG dans ses stratégies d'investissement mises en œuvre pour le compte de ses OPC sous gestion. La société de gestion peut cependant s'appuyer sur l'expertise d'un service Développement Durable se saisissant des sujets relatifs à l'ESG dans l'ensemble du groupe.

Toutefois, en fonction des besoins qu'elle a préalablement identifiés et au cas par cas, INOVALIS S.A. peut être amenée à sélectionner puis à faire appel à des conseils externes spécialisés dans les aspects ESG pour l'appuyer dans la réalisation de certaines tâches spécifiques, telles que les suivantes :

- accompagnement pour déterminer une stratégie - actif par actif - de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers en vue de se conformer aux dispositions du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (« **Décret tertiaire** ») et à la trajectoire de décarbonisation induite par une diminution progressive des émissions de gaz à effet de serre découlant directement de l'application des Accords de Paris ;
- accompagnement visant à améliorer, de façon continue, les performances environnementales des actifs immobiliers détenus par les OPC gérés, dans le contexte des certifications obtenues ;

- accompagnement dans la mise en place de métrologies (i.e. principes et méthodes permettant de mesurer la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les OPCI gérés) et dans la détermination de pistes d'amélioration en vue de diminuer ces consommations.

Le nombre et le profil des intervenants externes sollicités ainsi que l'étendue des périmètres d'intervention et des budgets dédiés à ces missions ponctuelles peut être amené à varier.

## **2.2 - ACTIONS MENEES EN VUE D'UN RENFORCEMENT DES CAPACITES INTERNES DE INOVALIS S.A.**

INOVALIS S.A. mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir, ses capacités internes en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes techniques et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable.

En 2022, un collaborateur entièrement dédié à l'ESG et en charge de la mise en place d'une charte DD & ISR, et du suivi et respect des engagements pris en matière d'ESG a rejoint les équipes du groupe INOVALIS. Au 1<sup>er</sup> juin 2023 le service développement durable du groupe INOVALIS est constitué de 3 collaborateurs.

Plus généralement, une formation ESG a été dispensée par le service Développement Durable aux collaborateurs du services Acquisition ainsi qu'aux membres du Comité de Direction d'INOVALIS S.A.

## **3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITE**

### **3.1 - CONNAISSANCES, COMPETENCES ET EXPERIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE**

La démarche ESG d'INOVALIS S.A. est mise en place par les équipes Acquisition et Asset Management de la société de gestion qui œuvrent au déploiement de la stratégie. La démarche ESG est piloté par le Comité de Direction de la société de gestion. A l'heure actuelle, il n'y a pas de facteurs ESG intégrés au règlement interne du conseil d'administration d'INOVALIS S.A.

De manière concrète, en phase d'acquisition des actifs, le score ESG pour l'opération est intégré dans la décision d'investissement. Dans le cadre des investissements en portefeuille, la société de gestion est actuellement dans une phase d'audit des actifs sur le plan ESG afin de déterminer un plan d'action spécifique.

### **3.2 - POLITIQUE DE REMUNERATION**

INOVALIS S.A. a pleinement conscience que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité d'un gestionnaire d'actifs immobiliers pour qui il est nécessaire de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention des actifs immobiliers dans le portefeuille des OPC qu'elle gère.

Dans ce contexte, la politique de rémunération d'INOVALIS S.A. promeut une gestion saine et effective des risques, cohérente avec la prise en compte des risques en matière de durabilité. Elle n'encourage pas ainsi une prise de risque par ses collaborateurs qui serait incompatible avec les profils de risque et les documents constitutifs des OPC qu'elle gère.

### **3.3 - INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LE REGLEMENT INTERNE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE DE L'ENTITE**

Compte tenu de la forme sociale et de l'organisation de la gouvernance interne actuelle de INOVALIS S.A., cette rubrique n'est pas pertinente pour la société.

## **4. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION ET SA MISE EN ŒUVRE**

### **4.1 - PERIMETRE DES ENTREPRISES CONCERNEES PAR LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des OPC qu'elle gère, INOVALIS S.A. ne s'est dotée, ni d'une politique, ni d'une stratégie d'engagement actionnarial, à ce stade.

### **4.2 - POLITIQUE DE VOTE**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des OPC qu'elle gère, INOVALIS S.A. ne s'est pas dotée d'une politique de vote, à ce stade.

### **4.3 - BILAN DE LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT MISE EN ŒUVRE**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des OPC qu'elle gère, INOVALIS S.A. n'a pas mis en œuvre de stratégie d'engagement actionnarial, à ce stade.

### **4.4 - BILAN DE LA POLITIQUE DE VOTE MISE EN ŒUVRE**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des OPC qu'elle gère, INOVALIS S.A. ne s'est pas dotée d'une politique de vote à ce stade.

### **4.5 - DECISIONS PRISES EN MATIERE DE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT.**

La société de gestion n'applique pas de politique d'exclusion pour ses investissements sur des critères relevant de l'ESG.

## **5. TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES**

Dû à l'absence de données, la société n'est aujourd'hui pas en mesure de collecter les données permettant de calculer la part des en-cours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables.

INOVALIS S.A. ne possède aucun en-cours dans le secteur des combustibles fossiles.

## **6. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS**

Suite aux Accords de Paris, INOVALIS S.A. a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre et sur la stratégie bas-carbone pour les OPC qu'elle gère dont les actifs sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français.

A ce titre, INOVALIS S.A. applique, notamment, les mesures suivantes aux actifs immobiliers détenus par les OPC qu'elle gère :

- elle procède au calcul des consommations énergétiques annuelles des actifs lorsque cette donnée est accessible;
- elle communique des informations aux locataires des actifs pour les informer de leurs obligations respectives (par le biais de courriers d'information) ;
- elle remet en conformité des actifs immobiliers et sa stratégie d'investissement pour s'aligner sur les objectifs des Accords de Paris.

Ainsi, INOVALIS S.A. a développé une stratégie d'alignement sur les objectifs des Accords de Paris dans le but de réduire les consommations énergétiques des actifs immobiliers détenus par ses OPC sous gestion.

Parallèlement, INOVALIS S.A. a procédé à une analyse de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par ses OPC sous gestion afin d'évaluer celui-ci par rapport aux trajectoires de décarbonisation à horizon 2050 toujours prévues dans le cadre des Accords de Paris.

## **7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE**

INOVALIS S.A. est pleinement consciente que la lutte pour la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur pour les gestionnaires d'actifs, notamment immobiliers, au même titre que le climat.

A ce titre, la gestion des immeubles détenus par les OPCV sous gestion ainsi que leur rénovation favorisent le développement d'espaces verts plus généreux, plus diversifiés et favorisant les essences locales.

Toutefois, INOVALIS S.A. estime qu'il n'existe pas, à ce jour, de consensus sur les indicateurs à utiliser en vue de mesurer les impacts sur la biodiversité de ses activités. Dans ce cadre, INOVALIS S.A. n'a, pour le moment, pas mis en place de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, ni mené d'analyse précise de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité induite par la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement. La société mène toutefois une réflexion pour intégrer, à l'avenir, le traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement.

## **8. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITE LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A LA BIODIVERSITE**

Pour rappel, dans le cadre des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, INOVALIS S.A. tient compte, à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l'hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les autres risques.

Les risques extra-financiers, lorsqu'ils sont pertinents, sont identifiés, évalués et priorisés par la fonction en charge de la gestion des risques de INOVALIS S.A.

Les facteurs de durabilité peuvent être analysés, selon les cas, au sein de INOVALIS S.A. par les équipes Acquisition et Asset Management. Dans ce contexte la société de gestion peut également avoir recours à des audits d'expertise. Les analyses menées peuvent ainsi enrichir l'analyse financière traditionnelle et aboutir à des recommandations ou à des avertissements à destination des gérants, émis en amont de toute prise de décision d'investissement. Les résultats des analyses des risques en général et des risques en matière de durabilité en particulier sont dûment documentés.

Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants de INOVALIS S.A. échangent, à fréquence régulière, avec les Asset et Property Managers avec pour objectifs, dans certains cas, d'optimiser la performance financière et en matière de durabilité des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds d'investissement gérés. Le but poursuivi par INOVALIS S.A. est ainsi de valoriser ses portefeuilles de manière active pour saisir les opportunités pertinentes vis-à-vis des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre, tout en tenant compte des facteurs de durabilité sous-réserve que ceux-ci soient pertinents.

## 9. LISTE DES FIA SOUS GESTION REpondant A LA DEFINITION DES FONDS ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT SFDR

La gamme des fonds actuellement gérés par INOVALIS S.A. comprend deux organismes professionnels de placement collectifs en immobilier et fonds d'investissement immobilier de droit luxembourgeois. Aucun de ces véhicules ne répond aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« **SFDR** »). Ces fonds sont tous classifiés en article 6 au sens de la réglementation SFDR.

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas systématiquement pris en compte par INOVALIS S.A. dans le cadre de sa politique et des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre, INOVALIS S.A. n'est actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par la société.