

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, 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

Dénomination du produit : OPPCI Log & Acti Régions

Identifiant d'entité juridique : Aalto REIM – ISIN : FR0014009PQ9

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

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, 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

avec 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 ?

Le fonds fait la promotion des caractéristiques environnementales suivantes :

- Réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs existants afin d'anticiper la réglementation en vigueur et à venir.
- Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale conforme aux exigences de la réglementation en vigueur pour les constructions neuves lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement
- Contribuer à l'économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière des utilisateurs des actifs
- Impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale





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

Les indicateurs de durabilité retenus pour les caractéristiques environnementales indiquées ci-dessus sont les suivants :

- Réduction de la consommation d'énergie ou des émissions de gaz à effet de serre, validée par un auditeur externe.
- Atteinte d'un objectif de performance thermique, validée par un auditeur externe.
- Réalisation de comités d'échange proactif bailleur preneur et d'une sensibilisation des utilisateurs à la stratégie RSE
- Création de partenariats locaux et insertion de clauses ESG dans les contrats des prestataires.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

Le fonds n'entend pas réaliser d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le fonds n'entend pas réaliser d'investissement durable.

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

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

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

Le fonds n'entend pas réaliser d'investissement durable.

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

Le fonds n'entend pas réaliser d'investissement durable.

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



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

Oui,

Non

Aalto REIM prend en compte des incidences négatives en matière de durabilité des opérations qu'elle entreprendra. A cette fin, elle s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de son patrimoine. Aalto REIM suit les indicateurs « PAI » suivants et en assure un reporting à ses Actionnaires :

- Exposition aux énergies fossiles
- Exposition à des actifs immobiliers à forte consommation d'énergie
- Emissions de gaz à effet de serre
- Intensité de la consommation énergétique
- Production de déchets des activités opérationnelles
- Artificialisation des sols

Les incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due-diligence. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion et font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

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

La société de gestion a pour objectif de promouvoir des caractéristiques environnementales mais n'a pas l'intention de poursuivre un objectif d'investissement durable.

Les objectifs environnementaux promus par la société sont détaillés dans le Code de transparence à destination des investisseurs.

Des objectifs ESG à atteindre à compter de l'acquisition des immeubles sont défini et font l'objet d'un plan d'action. En vertu de l'Article 8 du Règlement SFDR, la société de gestion a déterminé des critères conduisant à la décision d'investissement de la Société par le biais d'une Due Diligence ESG.

Avant présentation du dossier au comité d'investissement, l'équipe Investissements a pour mission spécifique complémentaire de présenter les conclusions de l'audit préliminaire des critères extra-financiers avec notamment une première estimation de note ESG sur la base des informations disponibles.

La grille ESG complétée permettra au Comité d'investissement de se prononcer sur le caractère "Best-in-Class" (c'est-à-dire avec une note ESG supérieure à la note seuil du fonds de 50/100) ou "Best-in-Progress" (c'est-à-dire avec une note ESG inférieure à la note seuil

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

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.

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

du fonds) de l'actif à l'étude. Dans le cas où l'actif serait identifié comme Best-in-Progress, l'équipe Investissement doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note seuil) dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration, doit être intégré au Business Plan de l'actif immobilier.

Si la note obtenue est inférieure à 30/100, l'actif ne sera pas retenu.

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le procès verbal du Comité d'Investissement.

Ainsi, à l'issue de la période de due diligence, les conclusions usuelles sont complétées de la présentation de la notation ESG de l'actif, du ou des plans triennaux d'amélioration et de la validation du budget Capex relatif.

- ***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 ?***

Aalto REIM, pour le compte de ses fonds gérés, s'interdit d'investir dans des actifs dont la note est inférieure est à 30/100.

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

Non applicable

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

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement du fonds ne vise pas la prise de participation dans des sociétés dont elle n'a pas le contrôle soit par la gouvernance, soit par la détention capitalistique majoritaire.



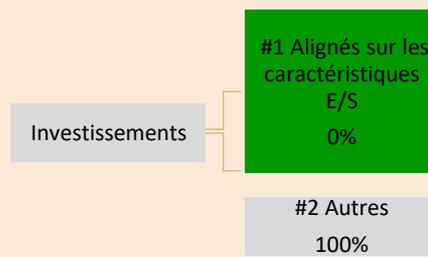
Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La stratégie de l'OPPCI Log & Acti Régions mise en place par la Société de Gestion Aalto REIM a pour objectif la constitution et la détention active d'un portefeuille d'actifs logistiques, de locaux d'activités et de bureaux en France.

Les investissements viseront à répondre aux caractéristiques environnementales promues par Aalto REIM. Tous les actifs sont notés de 0 à 100 d'après une liste de 39 critères. Aucun actif dont la note est inférieure à 30/100 ne sera acquis par l'OPPCI. De plus, les actifs ciblés sont les actifs dont la note est de 50/100. Toutefois, la société n'exclue pas la possibilité qu'un investissement ne soit pas alignés sur ces caractéristiques ce qui amènera à réaliser un plan d'action d'amélioration des performances E, S et G dudit actif.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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

Non applicable, dans la mesure où la stratégie d'investissement de la société ne vise pas l'atteinte des caractéristiques environnementales au travers de l'utilisation de produits dérivés



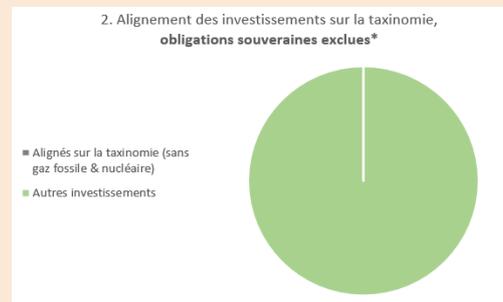
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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

À ce jour la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes est de 0% de l'actif net.

Le fonds ne recherche pas à investir dans des activités de transition ou facilitatrices à ce jour.



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

Non applicable au sens où la société n'entend pas réaliser d'investissement durable.



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

Non applicable au sens où la société n'entend pas réaliser d'investissement durable.



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'a pas investi dans des actifs présentant des garanties environnementales ou sociales. L'investissement à porter sur un immeuble ayant une note de 52/100 d'après une grille de 39 critères, loués et exploités par l'Apave (BET, formation et conseil).

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.



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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promeut.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promeut.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

- Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E qu'il promeut.



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 :

Il est possible de trouver plus d'informations sur le site internet dans la section relative au fonds : <https://www.aaltoreim.com/log-acti-regions/>