

# Informations en matière de durabilité SFDR

Août 2023 – Version 1

# Sommaire

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | CONTEXTE .....  | 3  |
| 2     | INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ .....   | 4  |
| 2.1   | Risques en matière de durabilité .....  | 4  |
| 2.2   | Prise en compte du risque de durabilité pour l’OPCI Foncière 86, classifié article 6  | 5  |
| 2.3   | Prise en compte du risque de durabilité pour la SC NAO LOGISTICS, classifiée article 8.....   | 5  |
| 2.3.1 | Politique d’exclusion .....   | 5  |
| 2.3.2 | Méthodologie d’intégration et suivi ESG des actifs .....  | 5  |
| 3     | PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES .....  | 7  |
| 4     | POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION .....   | 8  |
| 5     | INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES .....  | 9  |
| 6     | ANNEXE .....  | 10 |
| 6.1   | SC NAO LOGISTICS – ANNEXE II : 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..... | 10 |

# 1 CONTEXTE

Afin d'harmoniser les règles pour les acteurs des marchés financiers en matière de transparence sur l'intégration des risques en matière de durabilité et la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la commission européenne a publié le règlement (UE) 2019/2088, dit SFDR pour Sustainable Financial Disclosure Regulation.

En complément de cette réglementation Disclosure, la commission a publié le règlement délégué (UE) 2022/1288 visant à préciser plusieurs articles et publier les modèles d'annexe.

Telamon est une société de gestion AIFM agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-14000012 depuis le 4 juin 2014.

Par le présent document, Telamon répond à ses obligations en matière de transparence sur l'intégration des risques en matière de durabilité.

## 2 INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

### *Article 2 du Règlement (UE) 2019/2088*

« *«risque en matière de durabilité» : un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement; »*

### *Article 3 du Règlement (UE) 2019/2088*

« *Les acteurs des marchés financiers publient sur leur site internet des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement. »*

### 2.1 Risques en matière de durabilité

Les risques en matière de durabilité listés ci-après sont identifiés comme étant susceptibles d'avoir un impact négatif pour les Associés quant à leur investissement. Il ne peut être exclu que d'autres risques n'ont pas encore été identifiés, la liste ci-dessous pourra donc évoluer.

- **Risques de transition liés au changement climatique :** Les risques de transition liés aux changements climatiques correspondent à l'exposition de la Société aux conséquences économiques entraînées par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et le renforcement des obligations de reporting qui entraîneraient une augmentation du prix des émissions de gaz à effet de serre. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risques physiques liés au changement climatique :** Les risques physiques liés au changement climatique correspondent aux pertes directes associées aux dommages causés par les aléas climatiques sur les acteurs économiques (augmentation de la fréquence d'événements extrêmes – cyclones, ouragans, inondations, augmentation des températures moyennes, augmentation du niveau des mers, etc.). La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risques liés à la biodiversité :** Les risques liés à la biodiversité désignent les pertes associées aux dommages causés par l'érosion des différentes espèces végétales et animales ainsi que des écosystèmes dans lesquels ils vivent. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux :** Les risques de responsabilité correspondent aux compensations à payer par une personne morale jugée responsable de conséquences du changement climatique. Ces risques font référence au principe de l'Union Européenne « Do not significantly harm » vis-à-vis de l'environnement. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.
- **Risque lié à la gestion des parties prenantes :** Le risque lié à la gestion des parties prenantes correspond à l'implication des facteurs traditionnellement considérés comme non financiers, liés aux personnes ou groupes de personnes ayant un intérêt dans la Société ou qui en sont affectées et qui peuvent avoir un impact sur (i) l'efficacité opérationnelle et la résilience de la Société ou de l'une de ses filiales, (ii) la

perception du public de ses activités ou encore sur (iii) ses permis d'exploitation. La réalisation de ce risque peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

## **2.2 Prise en compte du risque de durabilité pour l'OPCI Foncière 86, classifié article 6**

Concernant notre fonds classifié article 6, la période d'investissement est révolue, il n'y a plus de nouvelle acquisition depuis le 19 mai 2021.

Notre fonds ne promeut pas de caractéristiques ESG cependant nous restons attentifs aux évolutions réglementaires concernant les risques en matière de durabilité. Nous assurons ainsi que nos bâtiments soient conformes aux dernières réglementations (décret tertiaire, décret BACS, etc.).

## **2.3 Prise en compte du risque de durabilité pour la SC NAO LOGISTICS, classifiée article 8**

Afin de réduire les risques en matière de durabilité, nous avons mis en place une stratégie ESG ainsi qu'un comité ESG garant du respect de la stratégie ESG du fonds.

Cette stratégie détaille la prise en compte obligatoire de critères ESG dans le processus d'investissement (politique d'exclusion, analyse ESG en phase de due diligence, etc.) et pour la détention des actifs (stratégie best-in-progress).

### **2.3.1 Politique d'exclusion**

Telamon a défini une politique d'exclusion qui couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. Cette politique d'exclusion a été construite sur la base de critères objectifs allant au-delà de la réglementation.

### **2.3.2 Méthodologie d'intégration et suivi ESG des actifs**

#### **2.3.2.1 Due diligence**

Afin de prendre en compte l'ESG dans les investissements, nous avons élaboré une grille de notation pour noter les différents actifs en phase de due diligence, prérequis à la tenue du comité d'investissement validant ou non les acquisitions.

Ainsi chaque actif détenu dispose d'une notation ESG initiale, selon les 3 piliers, et déclinés en 15 thématiques. Cette note est évaluée sur 100, et prend en compte une pondération adaptée selon les enjeux sectoriels et les exigences du label ISR.

| Pilier<br>Pondération<br>globale | Environnement<br>50%   | Social/ Sociétal<br>30%  | Gouvernance<br>20%   |
|----------------------------------|--|--|--|
| <b>Thématiques</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie</li> <li>• Emissions de GES</li> <li>• Certifications</li> <li>• Energies renouvelables</li> <li>• Gestion de l'eau</li> <li>• Gestion des ressources et circularité</li> <li>• Biodiversité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Santé et confort</li> <li>• Mobilité</li> <li>• Services rendus</li> <li>• Contribution au développement local</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques et adaptation</li> <li>• Gestion de la chaîne d'approvisionnement</li> <li>• Relation avec les locataires</li> <li>• Disponibilités des informations</li> </ul> |

L'analyse en due diligence comprend :

- Du respect de l'objectif ISR : l'atteinte de la note seuil ou l'amélioration de la note l'actif de 20 points sous 3 ans après son acquisition ;
- De la capacité du fonds à poursuivre une démarche de progrès dans la notation ESG ;
- De la prise en compte des budgets Capex et Opex liés à l'amélioration de la notation ESG.

Les données sont collectées par un consultant externe, appuyé par l'équipe de gestion, sous format informatique, ainsi que par des visites sur site et des interviews auprès des interlocuteurs (propriétaire, gestionnaire, mainteneur, locataires, prestataires).

### 2.3.2.2 Suivi ESG de l'actif

Durant la gestion, en application de la stratégie ESG :

- L'actif est intégré dans les objectifs d'amélioration, ces objectifs sont notamment traduits dans l'application du plan pluriannuel de travaux ;
- Un tableau de bord ESG du fonds consolide les notations ESG de l'ensemble des actifs sous-jacents. Ce tableau de bord est revu deux fois par an par le comité ESG afin de vérifier les informations contenues dans celui-ci et ajuster les objectifs si nécessaire ;
- L'évaluation ESG de chaque actif est mise à jour en fin d'année par l'équipe d'Asset Management en collaboration avec notre cabinet d'expertise externe en prenant en compte :
  - les actions mises en place au cours de l'année dans le cadre du plan d'amélioration des actifs ;
  - l'actualisation des données ESG liées aux bâtiments (consommations, carbone, eau, déchets...).

### 3 PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

*Article 4 du Règlement (UE) 2019/2088*

*« Les acteurs des marchés financiers publient et tiennent à jour sur leur site internet:*

*a) [...] ; ou*

*b) lorsqu'ils ne prennent pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, des informations claires sur les raisons pour lesquelles ils ne le font pas, y compris, le cas échéant, des informations indiquant si et quand ils ont l'intention de prendre en compte ces incidences négatives. »*

Actuellement, Telamon ne dispose pas encore de suffisamment d'information pour suivre tous les indicateurs obligatoires relatifs aux principales incidences négatives. Nous avons donc fait le choix de ne pas les prendre en compte.

Toutefois, Telamon garde la possibilité de mettre en place le suivi des principales incidences négatives dans les années à venir.

Dans cette optique, la SC NAO LOGISTICS intègre déjà le suivi de plusieurs indicateurs comme détaillée dans sa stratégie ESG.

## 4 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

*Article 5 du Règlement (UE) 2019/2088*

*« Les acteurs des marchés financiers et les conseillers financiers incluent dans leurs politiques de rémunération des informations sur la manière dont ces politiques sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité et publient ces informations sur leur site internet. »*

Telamon a mis en place une politique de rémunération. Elle est accessible sur demande auprès de notre équipe Relations investisseurs.

## 5 INFORMATIONS PRÉCONTRACTUELLES

*Article 8 du Règlement (UE) 2019/2088*

*« 1. Lorsqu'un produit financier promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, les informations à publier en vertu de l'article 6, paragraphes 1 et 3, comprennent:*

*a) des informations sur la manière dont ces caractéristiques sont respectées ; »*

La SC NAO LOGISTICS est classée Article 8 de la réglementation Disclosure. Les informations précontractuelles sont à retrouver en annexe du présent document.

## 6 ANNEXE

### 6.1 SC NAO LOGISTICS – ANNEXE II : 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