Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit: MEDI Immobilier

Identifiant d'entité juridique: 9695004K3F01KUJV8V34

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.

CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE?

●● ☐ Oui	●● ☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental**: N/A ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : N/A	☐ 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 N/A d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie 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 taxonomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables.**

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, 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 sur la taxonomie.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES SONT PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

ateurs de é évaluent la dans laquelle les stiques ementales ou romues par le inancier sont .

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales qui sont reflétées par la construction et la pondération du système de notation interne ESG de la Société de Gestion.

Le processus d'analyse ESG interne combine deux approches « *best in universe* » et « *best effort* » :

« best-in-universe » : la Société de Gestion privilégie les émetteurs les mieux notés quels que soit la taille et le secteur d'activité.

« best effort » : la Société de Gestion valorise les démarches de progrès dans le temps chez les émetteurs, grâce au dialogue direct avec eux.

Dans le cadre du processus de notation des entreprises, les critères suivants sont notamment analysés :

Environnement : consommation d'énergie, consommation d'eau, gestion des déchets, certifications environnementales, produits et services à valeur ajoutée environnementale, gestion des risques liés au climat, etc…

Social : capital humain (gestion des ressources humaines, diversité des équipes dirigeantes, formation, santé et sécurité des employés …), gestion des fournisseurs, innovation, etc…

Gouvernance : gouvernance d'entreprise (préservation des intérêts de l'actionnaire minoritaire, composition des organes de gouvernance, politique de rémunération…), responsabilité fiscale, exposition aux risques de corruption, etc…

Une attention particulière est portée à l'analyse du capital humain et à la gouvernance d'entreprise.

Ce processus d'analyse ESG interne aboutit à une échelle de notation interne qui se divise en cinq rangs (5 étant la meilleure note et 1 la plus mauvaise note) : Opportunité forte ESG (5), Opportunité ESG (4), Neutre ESG (3), Risque modéré ESG (2) et Risque élevé ESG (1).

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITE UTILISES POUR MESURER LA REALISATION DE CHACUNE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Le modèle d'analyse ESG de la Société de Gestion utilise toutes les caractéristiques et tous les indicateurs mentionnés dans le paragraphe ci-dessus et le reporting ESG mensuel présente actuellement des indicateurs démontrant leur réalisation comme suit :

La note interne ESG pondérée du portefeuille pour évaluer l'atteinte globale des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

La note interne pondérée pour évaluer la qualité de la gouvernance de l'entreprise ;

La note interne pondérée pour évaluer la qualité de la gestion.

L'intensité de CO2 du Fonds (somme des émissions de CO2 des champs d'application 1 et 2 divisée par la somme des revenus des entreprises dans lesquelles le Fonds investit).

La part brune des investissements du Fonds (exposition aux industries des combustibles fossiles selon la recherche ESG de MSCI).

La part verte des investissements du Fonds (exposition aux solutions vertes selon la recherche ESG de MSCI).

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 REALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE CONTRIBUE-T-IL A CES OBJECTIFS ?

Le Fonds n'a pas d'objectif d'investissement durable.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND PARTIELLEMENT REALISER NE CAUSENT-ILS PAS DE PREJUDICE IMPORTANT A UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le Fonds n'a pas d'objectif d'investissement durable.

COMMENT LES INDICATEURS CONCERNANT LES INCIDENCES NEGATIVES ONT-ILS ETE PRIS EN CONSIDERATION ?

Le Fonds ne prend pas en compte les PAI.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES SONT-ILS CONFORMES AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE A L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME? DESCRIPTION DETAILLEE:

Le Fonds n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie 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

CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

☐ Oui, conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant les informations relatives à la durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), la société de gestion prend en compte les risques liés à la durabilité en intégrant des critères ESG (Environnementaux et/ou Sociaux et/ou de Gouvernance) dans son processus de décision d'investissement, comme indiqué dans la section "Stratégie d'investissement". Ce processus permet également d'évaluer la capacité de l'équipe de gestion à gérer les impacts négatifs de leurs activités sur le développement durable. Pour plus d'informations, veuillez consulter le prospectus du Fonds, qui est disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : am.oddo-bhf.com.

☒ Non

QUELLE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT CE PRODUIT FINANCIER SUIT-IL ?

La stratégie d'investissement consiste à gérer des valeurs mobilières diversifiées françaises et étrangères, principalement actions.

L'actif de ce Fonds est exposé dans les valeurs foncières, immobilières ou liées à l'immobilier, à hauteur de 75% minimum de son actif net émises dans la zone euro. La sélection de valeurs est le résultat du processus d'investissement structuré et discriminant élaboré par l'équipe de gestion spécialisée sur les valeurs immobilières. Ce processus résulte d'une approche "choix d'acteurs" spécialisés en privilégiant l'analyse fondamentale des valeurs, mais aussi multi marchés:

géographiquement avec l'analyse des différents marchés immobiliers

sectoriellement : bureaux (haute gamme ; moyenne gamme ; grande taille ; moderne ; parc d'affaires), commerces (boutiques centre ville ; pieds immeubles et centres commerciaux ; régionaux ; petits centres ; galeries marchandes), résidentiel, locaux industriels et plates formes logistiques ; murs d'hôtels et de maisons de retraite. Accessoirement cet univers pourra être complété par des sociétés qui exercent une activité de promotion, de services liés à l'immobilier, de crédit-bail immobilier ou qui sont des entreprises du secteur des concessions autoroutières et des parkings.

Ce processus est basé sur une approche en trois étapes : analyse des fondamentaux, valorisation des sociétés et recherche de momentum et d'éléments catalystes, aboutit à la notation de chacune des valeurs.

Détail du processus d'investissement :

Analyse des critères fondamentaux :

Immobilier : Positionnement marché, mixte activité et qualité du portefeuille.

Financier : Politiques d'endettement et fiscalité.

Le management : Capacité à anticiper l'évolution des marchés, sa stratégie opérationnelle et sa politique de création de valeur.

Corporate : Liquidité du titre et structure de l'actionnariat.

Critères d'évaluation :

Comparaison des multiples de « price to cash flow » courant après impôts

Actif net réévalué

Discounting Cash Flow Recherche de momentums et catalyseurs :

Earnings et ANR

Dividendes

Business momentum

Activité corporate

Taux de vacance prévisible

Le portefeuille est construit en fonction des résultats du ranking des valeurs décrit ci dessus dans le processus d'investissement, l'implémentation se fait de la façon suivante par rapport à l'indice de référence : Note 1 : forte sur pondération (ligne >5%)
Note 2 : sur pondéré
Note 3 : neutre (en ligne avec l'indice)
Note 4 : sous pondéré
Note 5 : exclusion du portefeuille

L'équipe de gestion tient compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissements mais de façon non prépondérante. Les décisions d'investissement prises peuvent donc ne pas être conformes aux critères ESG. En effet, dans le cadre du processus de sélection des titres, une analyse extra-financière pour l'intégration de critères ESG est réalisée en deux étapes successives :

- Première étape : le Fonds applique le socle commun d'exclusion tel que détaillé dans la politique d'exclusion de la Société de Gestion, disponible sur le site « am.oddo-bhf.com ». Ce socle couvre notamment le charbon, le pétrole et les armes non conventionnelles. De plus, le Fonds applique également des exclusions particulières concernant les armes conventionnelles et le nucléaire.

- Deuxième étape : elle consiste à attribuer une notation ESG aux émetteurs sur la base d'un modèle d'analyse interne s'appuyant sur la recherche ESG du fournisseur de données externes MSCI. Ce modèle combine une approche « best-in-universe » favorisant les sociétés les mieux notées quels que soient les secteurs d'activités et « best effort » par le développement d'une démarche de dialogue actionnarial. Une attention particulière est portée à l'analyse du capital humain et de la gouvernance d'entreprise.

Ce processus d'analyse ESG interne aboutit à une échelle de notation interne qui est divisée en cinq rangs (5 étant le meilleur et 1 le pire) : Opportunité ESG forte (5), opportunité ESG (4), ESG neutre (3), Risque ESG modéré (2) et Risque ESG élevé (1).
Il existe un risque que le modèle interne de notation ESG ne puisse répondre de manière exhaustive à l'objectif pour lequel il a été conçu.

Ainsi, la notation moyenne du portefeuille sera égale ou supérieure à celle de l'indicateur de référence sur la base de cette notation interne. Pour le calcul de la moyenne du portefeuille, l'équipe de gestion tient compte de la pondération des valeurs dans le portefeuille. Au moins 90% des émetteurs en portefeuille font l'objet d'une notation ESG après prise en compte de la pondération de chaque titre. Les OPC sélectionnés ayant une notation ESG au niveau du fonds sont également pris en compte.

L'exposition maximale du Fonds aux différents instruments (actions, titres de créance, OPC et dérivés) ne pourra dépasser 100% de l'actif net du Fonds, étant précisé que l'exposition maximale est la somme des expositions nettes à chacun des marchés (actions, taux, monétaire) auxquels le fonds est exposé (somme des positions à l'achat et des positions en couverture).

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

QUELS SONT LES ELEMENTS CONTRAIGNANTS DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT UTILISES POUR SELECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Le Fonds applique le socle commun d'exclusion tel que détaillé dans la politique d'exclusion de la Société de Gestion, disponible sur le site « am.oddo-bhf.com ». Ce socle couvre notamment le charbon, le pétrole et les armes non conventionnelles. De plus, le Fonds applique également des exclusions particulières concernant les armes conventionnelles et le nucléaire.

En complément, la notation moyenne du portefeuille sera égale ou supérieure à celle de l'indicateur de référence sur la base de la notation interne. Pour le calcul de la moyenne du portefeuille, l'équipe de gestion tient compte de la pondération des valeurs dans le portefeuille. Au moins 90 % des actifs nets du Fonds sont soumis à une notation ESG interne.

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

QUEL EST LE TAUX MINIMAL D'ENGAGEMENT POUR REDUIRE LA PORTEE DES INVESTISSEMENTS ENVISAGES AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ?

L'équipe de gestion n'a pas déterminé de taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

QUELLE EST LA POLITIQUE SUIVIE POUR EVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIETES BENEFICIAIRES DES INVESTISSEMENTS ?

La politique d'ODDO BHF Global Sustainable Investment Policy détaille notre définition et notre évaluation de ce que constitue les bonnes pratiques de gouvernance et exige que les pratiques de bonne gouvernance reposent sur la qualité de l'équipe de direction, la stratégie de développement durable, les droits des actionnaires minoritaires, les processus de lutte contre la corruption et les antécédents de l'entreprise, ainsi que d'autres critères. Un bon indicateur du degré d'alignement des stratégies des entreprises sur les aspects durables est leur positionnement par rapport au Pacte mondial des Nations Unies. En s'engageant à respecter les dix principes relatifs aux droits de l'homme, au travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption, l'entreprise envoie un signal positif d'ambitions fortes en faveur d'un écosystème financier orienté vers le long terme. L'équipe de gestion vérifie également si les entreprises ont mis en œuvre une politique de développement durable ou si elles ont défini des objectifs en la matière. Si c'est le cas, elle analyse en outre les moyens mis en place pour atteindre ces objectifs, leurs responsables et si un alignement sur la rémunération de la direction générale existe.

QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

L'actif net du fonds est composé d'actions, de titres de créances, instruments du marché monétaire et d'obligations en direct ou via des OPC.

Un minimum de 80% de l'actif net doit être aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales.
Le Fonds peut détenir jusqu'à 20% de son actif net dans des investissements restants qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
Le Fonds a un minimum de 0% d'investissement durable. Toutefois, le Fonds peut détenir des investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Le Fonds n'a pas de pourcentage minimum d'alignement Taxonomie, ni d'investissements environnementaux autres et/ou d'investissements sociaux. Toutefois, le Fonds peut détenir des investissements qui présentent ces caractéristiques.

Au moins 90% des émetteurs en portefeuille font l'objet d'une notation ESG après prise en compte de la pondération de chaque titre. Les OPC sélectionnés ayant une notation ESG au niveau du fonds sont également pris en compte.

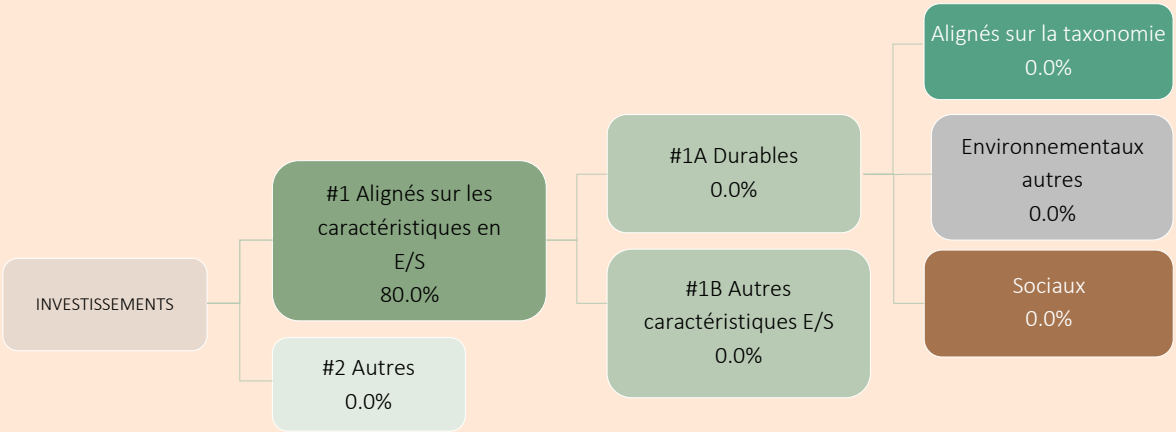
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxonomie 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.



#1 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.
#2 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.
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend:

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- La sous-catégorie **#B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DERIVES ATTEINT-ELLE LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Les produits dérivés ne sont pas utilisés pour améliorer l'alignement ESG ou diminuer le risque ESG. Dans le cadre de la stratégie d'investissement, le Fonds est autorisé à conclure des dérivés à des fins de couverture et d'exposition.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF EN-VIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNES SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

LE PRODUIT FINANCIER INVESTI-IL DANS DES ACTIVITES LIEES AU GAZ FOSSILE ET/OU A L'ENERGIE NUCLEAIRE QUI SONT CONFORMES A LA TAXONOMIE DE L'UE ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans le nucléaire

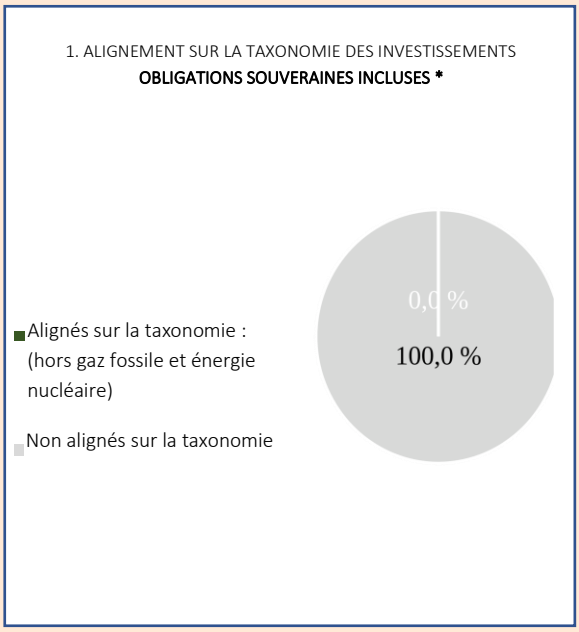
☒ Non

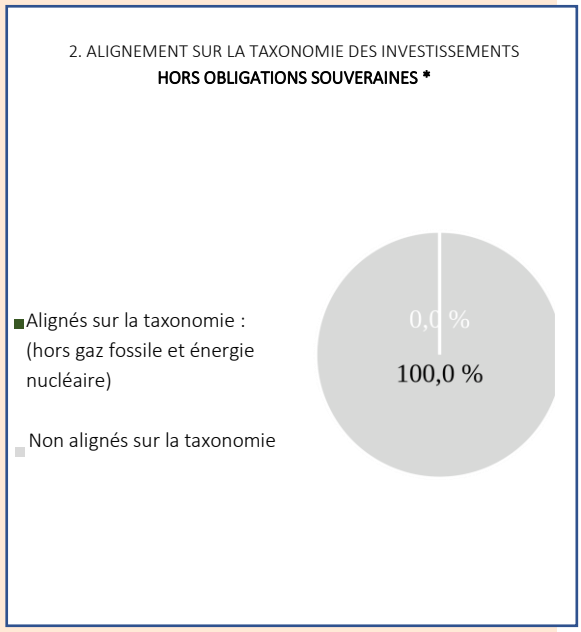
L'équipe de gestion du Fonds analyse les positions du portefeuille en fonction de critères ESG. Le Fonds n'exclut pas d'investir dans l'énergie nucléaire et/ou les gaz fossiles. Une proportion minimale d'activités alignées sur la taxonomie de l'UE dans le domaine du gaz fossile et/ou de l'énergie nucléaire n'est pas prévue pour le Fonds.

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

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.





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

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITES TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Il n'y a pas de pourcentage encore connu.

Le symbole
esente des investis-
nts durables ayant un
ctif environnemental
e tiennent pas compte
ritères applicables aux
tés économiques
bles sur le plan
onne-mental au titre
taxonomie de l'UE.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNE-MENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNES SUR LA TAXONOMIE DE L'UE ?

Il n'y a pas de part minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental mais le Fonds peut faire des investissements avec un objectif environnemental.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Il n'y a pas de part minimum d'investissements durables ayant un objectif social mais le Fonds peut faire des investissements avec un objectif social.

QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATEGORIE «#2 AUTRES», QUELLE EST LEUR FINALITE ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES A EUX ?

Les investissements inclus dans la rubrique "#2 Autres" sont des liquidités et des produits dérivés et autres actifs accessoires.

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 ?

L'indice de référence du Fonds n'a pas pour objectif d'être aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par le Fonds.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

COMMENT L'INDICE DE REFERENCE EST-IL EN PERMANENCE ALIGNE SUR CHACUNE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Non applicable.

COMMENT L'ALIGNEMENT DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT SUR LA METHODOLOGIE DE L'INDICE EST-IL GARANTI EN PERMANENCE ?

Non applicable.

EN QUOI L'INDICE DESIGNE DIFFERE-T-IL D'UN INDICE DE MARCHE LARGE PERTINENT ?

Non applicable.

OU TROUVER LA METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE L'INDICE DESIGNE ?

Non applicable.

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: am.oddo-bhf.com