

Rapport 2024

Loi Energie Climat (LEC)
Article 29

Date : 30 juin 2024



- I. Informations relatives à la démarche générale de la SGP
 - a. Présentation de la démarche générale de prise en compte de critères ESG
 - b. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les clients
 - c. Liste des produits financiers
 - d. Adhésion de l'entité, à une initiative de critères ESG
- II. Moyens internes déployés par DTZ Investors REIM
 - a. Description des ressources financières, humaines et techniques
 - b. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes
- III. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance
 - a. Organisation interne
 - b. Politique de rémunération
 - c. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du CA ou de surveillance
- IV. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des SGP
 - a. Stratégie d'engagement et politique de vote
 - b. Bilan de la stratégie d'engagement
 - c. Décisions en matière de stratégie d'investissement
- V. Taxonomie européenne et combustibles fossiles
 - a. Part des encours éligibles à la taxonomie
 - b. Part des encours en combustibles fossiles
- VI. Alignement des objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique
 - a. Objectif quantitatif d'émissions de GES
 - b. Méthodologie interne
 - c. Quantification des résultats
 - d. Rôle et usage de l'évaluation de la stratégie d'alignement
 - e. Changements au sein de la stratégie d'investissement
 - f. Actions de suivi des résultats
 - g. Fréquence, dates et facteurs d'évolution
- VII. Objectifs long terme liés à la biodiversité
- VIII. Prise en compte des critères ESG

I. Informations relatives à la démarche générale de la SGP

a. Présentation de la démarche générale de prise en compte de critères ESG

DTZ Investors REIM réalise les services suivants soumis à des risques en matière de durabilité :

Gestion collective	Gestion d'OPCVM	N/A
	Gestion de FIA	x
Services d'investissement	La réception et la transmission d'ordres pour le compte de tiers	N/A
	L'exécution d'ordres pour le compte de tiers	N/A
	La négociation pour compte propre	N/A
	La gestion de portefeuille pour le compte de tiers	N/A
	Le conseil en investissement	x
Autres services et activités	Instruments financiers à terme simples	x
	Commercialisation d'OPCVM/FIA gérés par un autre gestionnaire	N/A
	Courtage en assurance	N/A
	Mandats d'arbitrages en unités de compte	N/A

La Société de Gestion (« SGP ») a conscience des risques afférents à l'environnement de chaque catégorie de support financier. Cependant, dans le cadre de la gestion de ses Fonds d'Investissement Alternatifs (« FIA »), du conseil en investissement, et de ses investissements pour la gestion collective, DTZ Investors REIM intègre le risque de durabilité dans le cadre de sa due diligence.

Dans cette démarche de conscience des risques, la Société de Gestion agit sur la sélection des investissements à travers un désengagement sectoriel basé sur certains critères.

I. Informations relatives à la démarche générale de la SGP

a. Présentation de la démarche générale de prise en compte de critères ESG

DTZ Investors REIM intègre les critères ESG lors des étapes cruciales de la stratégie d'investissement immobilier, notamment lors de l'acquisition, de la valorisation et de la cession. Cette approche permet à la Société de Gestion d'évaluer les différentes perspectives concernant ses actifs, en tenant compte à la fois de considérations stratégiques et de l'impact social et environnemental qu'ils engendrent.

Chacun des critères ESG en immobilier peut différer d'un FIA à l'autre. Cependant, au sein de la Société de Gestion, ils se déclinent de la manière suivante :

- **Environnemental** : ces critères englobent les performances énergétiques de chaque équipement et de l'immeuble d'une manière globale, mais aussi la gestion responsable des déchets et de l'eau, etc. ;
- **Social** : ces critères incluent les équipements et services de l'immeuble destinés aux occupants, la qualité des systèmes d'aération, l'accessibilité à l'immeuble pour toutes personnes, etc. ;
- **Gouvernance** : ces critères couvrent la gestion et la supervision attentives de la chaîne de sous-traitance, les interactions variées avec les parties prenantes, et d'autres facteurs essentiels.

Les missions de gestion des actifs immobiliers sous-jacents actuels, sont déléguées à DTZ Investors France, suivants les contrats d'asset management en cours. A ce titre, les équipes Asset Management de DTZ Investors France effectuent des analyses des facteurs ESG avec une approche granulaire actif par actif au sein des portefeuilles des FIA gérés par DTZ Investors REIM.

Cependant, les FIA n'ayant pas d'objectif de durabilité, ils sont classifiés « Article 6 », selon la classification du règlement dit « Disclosure SFDR ».

I. Informations relatives à la démarche générale de la SGP

b. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les clients

DTZ Investors REIM s'engage dans un processus d'analyse et d'amélioration des performances environnementales des actifs immobiliers ainsi qu'à un monitoring annuel de l'ensemble des actifs gérés par le biais de sa délégation des missions d'asset management à DTZ Investors France.

La Société de Gestion communique sur les démarches ESG de ses FIA au travers des reportings réglementaires produits (rapports annuels et rapports semestriels des fonds). La totalité de ces rapports sont mis à disposition des investisseurs par DTZ Investors REIM directement ou sur le site internet de la Société de Gestion.

Les critères extra-financiers ne faisant pas partie intégrante de la stratégie des FIA, ils sont considérés comme pris en compte dans la documentation des fonds mais ne constituent pas un élément central.

Enfin, la Société de Gestion n'a pas reçu de demande de production d'un reporting ESG, et par conséquent, à ce jour, ne fournit pas de tel reporting.

c. Liste des produits financiers des art. 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

DTZ Investors REIM n'a aucun produit financier sous gestion faisant la promotion des caractéristiques environnementales sociales et/ou réalisant des investissements durables.

d. Adhésion de l'entité, ou de produits financiers, à une initiative sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance

La Société de Gestion, ou les produits gérés, n'adhèrent à aucun code, label ou charte.

II. Moyens internes déployés par DTZ Investors REIM

a. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

La Société de Gestion n'a pas défini de ressources financières, humaines et techniques dédiées spécifiquement à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement.

b. Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes

La Société de Gestion n'a pas mené d'actions (mandats ESG, communication, formation ou développement de fonds) en vue d'un renforcement des capacités internes de DTZ Investors REIM sur ce sujet.

III. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

a. Organisation interne

La direction de DTZ Investors REIM est convaincue des bienfaits d'une politique d'investissement responsable, permettant de s'inscrire dans une valorisation du patrimoine des investisseurs sur le long terme. Cependant, à ce jour, la Société de Gestion ne gère aucun produit financier faisant la promotion des caractéristiques environnementales sociales et/ou réalisant des investissements durables.

b. Politique de rémunération

La politique de rémunération de la Société de Gestion est conforme aux valeurs et aux intérêts de DTZ Investors REIM, des FIA et des investisseurs. Cette politique contient des mesures ayant pour objectif d'éviter les conflits d'intérêts. De surcroît, elle tient compte de la nature des activités de la Société de Gestion et de ses exigences, du point de vue organisationnel et opérationnel.

III. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

c. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance

Les critères ESG ne font pas partis du règlement interne du conseil d'administration ou du conseil de surveillance, la Société de Gestion ne gérant aucun produit financier faisant la promotion des caractéristiques ESG.

IV. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion

a. Stratégie d'engagement et présentation de la politique de vote

Conformément à la réglementation en vigueur, DTZ Investors REIM établit et maintient opérationnelles des politiques, procédures et mesures adéquates relatives à l'exercice des droits de vote.

Cette procédure a vocation à définir les conditions dans lesquelles la Société de Gestion entendrait exercer les droits de vote attachés aux titres vifs détenus (actions ou placements assimilés) par les véhicules ou portefeuilles gérés.

Or, à ce jour, l'activité de DTZ Investors REIM repose sur la gestion d'OPPCI n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs.

A ce titre, la Société de Gestion n'a pas vocation à exercer les droits de vote qui leur sont associés.

De ce fait, dans les quatre mois de la clôture de son exercice, la Société de Gestion n'a pas à établir de rapport afin de rendre compte des conditions dans lesquelles elle a été amenée à exercer ces droits de vote.

IV. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion

a. Stratégie d'engagement et présentation de la politique de vote

Dans le cas où les activités de gestion mises en œuvre par DTZ Investors REIM seraient amenées à évoluer et nécessiteraient une adaptation des modalités d'exécution de sa politique de vote, la Société de Gestion s'engage à mettre à jour sa politique de vote et à la tenir à la disposition des clients et associés.

En tout état de cause, DTZ Investors REIM veillerait à exercer son droit de vote dans le strict intérêt des clients et associés des FIA gérés. Pour cela, une attention particulière serait donnée à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts. La Société de Gestion pourrait alors décider de baser ses décisions de vote sur les recommandations formulées par l'association professionnelle à laquelle elle adhère, à savoir l'ASPIM.

Cette politique est tenue à la disposition de l'AMF et mise gratuitement à disposition des clients et associés qui en formuleraient la demande.

b. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre et de la politique de vote (en particulier aux dépôts et votes en AG de résolutions sur les enjeux ESG)

Durant l'année 2023, DTZ Investors REIM n'a pas rencontré de situation de non-respect des principes fixés dans sa politique d'engagement actionnarial et n'a pas vocation à exercer les droits de vote qui leur sont associés.

c. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, DTZ Investors REIM a mis en place des critères de sélection et notamment en matière de désengagement sectoriel portant sur l'exclusion de certaines sociétés.

IV. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs et des sociétés de gestion

c. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

Par conséquent, la société de gestion intègre dans sa stratégie d'investissement la politique de rejet suivante portant notamment sur les points ci-dessous :

- Toute société liée à la production d'armes non-conventionnelles ;
- Toute société ayant fait l'objet de sanctions internationales ou ayant des liens avec des gouvernements de pays faisant l'objet de telles sanctions ;
- Toute société ayant été sanctionnée en justice pour des faits de corruption ;
- Toute société ayant fait l'objet de sanction pour non-respect des droits de l'homme.

A l'occasion de l'analyse des actifs détenus par les FIA, la Société de Gestion a identifié les risques potentiels en terme de politique ESG et de durabilité suivants :

Environnementaux

- Non-contrôle des impacts liés au transport et/ou à la distribution ;
- Risque de pollution (ex : lié à l'activité du sous-jacent logistique) ;
- Non-contrôle des impacts liés à la gestion des déchets.

Sociaux

- Risque de non-respect des droits humains par les entreprises sous-jacentes ;
- Risque de manque voire d'absence d'engagement sociétal.

Gouvernance

- Risque d'équilibre des pouvoirs ;
- Risque d'efficacité des mécanismes de contrôle ;
- Transparence dans la gestion et risque de lisibilité de la stratégie.

V. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

a. Part des encours éligibles à la taxonomie

Les activités de la Société de Gestion peuvent, dans certaines situations, être éligibles à l'activité 7.2 Rénovation de bâtiments existants des secteurs Constructions et Activités Immobilières mais également, et surtout, entrer dans les critères d'éligibilité à la taxonomie européenne de l'activité 7.7 Acquisition et propriété (i.e. achat d'immobilier et exercice de la propriété).

Cependant, l'alignement à la taxonomie européenne de DTZ Investors REIM, notamment du critère d'atténuation du changement climatique était de 0% en 2023.

b. Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

La part des encours de DTZ Investors REIM dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles s'établit à 0%. En effet, la Société de Gestion ne détient pas d'encours dans de telles sociétés.

VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

a. Objectif quantitatif d'émissions de gaz à effet de serre

Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion n'avait pas fixé d'objectif quantitatif d'émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030, ni pour son compte, ni pour le compte de l'OPPCI géré dont les actifs sous gestion sont supérieurs à 500 M€, qu'elles soient directes ou indirectes.

VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

b. Méthodologie interne

La Société de Gestion a délégué les missions d'asset management à DTZ Investors France. A ce titre, DTZ Investors France a la capacité de quantifier le bilan CO2 des actifs gérés, grâce au prestataire Advenio, dans le cadre des audits GRECOS.

c. Quantification des résultats à l'aide d'au moins un indicateur

A ce stade, DTZ Investors REIM n'ayant pas fixé de stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris pour l'exercice 2023, la Société de Gestion n'est pas en mesure de répondre à cette question.

d. Rôle et usage de l'évaluation de la stratégie d'alignement dans la stratégie d'investissement

A ce stade, DTZ Investors REIM n'ayant pas fixé de stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris pour l'exercice 2023, la Société de Gestion n'est pas en mesure de répondre à cette question.

e. Changements intervenus au sein de la stratégie d'investissement

Pour les raisons nommées ci-dessus, DTZ Investors REIM ne peut reporter de changement intervenu au sein de la Société de Gestion mettant en œuvre une stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris.

f. Actions de suivi des résultats

DTZ Investors France transmet les informations aux auditeurs, afin qu'ils établissent leurs chiffrages de bilan carbone, via le prestataire Advenio, au titre des audits GRECOS, puis vérifie leurs résultats avant consolidation dans l'outil Provexi.

VI. Stratégie d’alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

f. Actions de suivi des résultats

Ces audits sont établis à un rythme annuel, mais les asset managers suivent au jour le jour la gestion des actifs, notamment technique en vu de l’amélioration de leur impact carbone.

g. Fréquence de l’évaluation, dates prévisionnelles de mise à jour et facteurs d’évolution retenus

A ce stade, l’évaluation se fait à un rythme annuel et les facteurs d’évolution sont pris en compte à chaque clôture annuelle.

VII. Informations sur la stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Au regard du montant des encours de ses FIA, la Société de Gestion va engager une réflexion quant à sa stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité ; notamment sur les trois objectifs du traité international de la Convention sur la Diversité Biologique des Nations Unies afin d’encourager un avenir durable, à savoir :

- La conservation de la diversité biologique ;
- L’utilisation durable de la diversité biologique ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l’utilisation des ressources génétiques.

Ces objectifs seront ajustés afin qu’ils soient les plus proches possibles de la stratégie immobilière de la Société de Gestion.

VIII. Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance sont intégrés dans la gestion des risques de DTZ Investors REIM au sein des véhicules gérés.

En tant qu'investisseur et gestionnaire responsable, l'importance de la maîtrise de ces risques est capitale. Ainsi, dans l'optique de capter l'ensemble des risques auxquels DTZ Investors REIM est exposé, la Société de Gestion opère un suivi des risques au sein d'un dispositif global.

Ces risques sont identifiés en deux catégories décrites ci-dessous :

- Risques physiques : ils sont déterminés par les dommages d'ordre météorologiques ou encore climatiques ;
- Risques de transition : ils proviennent d'un modèle économique bas-carbone portant des effets sur les acteurs économiques (tels que les risques réglementaires et de marché à court terme, ou encore risque technologique et de réputation).

Les risques d'ordre physiques sont maîtrisés par la Société de Gestion puisque les actifs immobiliers détenus par les OPPCI gérés sont quasi exclusivement situés en Ile-de-France.

Bien que, DTZ Investors REIM ne dispose pas, à ce jour, d'outil permettant de quantifier les impacts financiers des risques ESG et particulièrement les risques physiques et de transition climatique comme décrites ci-dessus, il est déterminé que le risque de transition est lui aussi maîtrisé par la Société de Gestion.

Il n'est pas intervenu depuis l'exercice précédent, ni en cours d'année, d'évolution méthodologique.