ANNEXE A LA NOTE D'INFORMATION

Information pré-contractuelle requise par l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088

Dénomination du produit : Odyssea LEI : 9695006WKWBWE9VGSF54

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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 pas 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 durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

□ Oui ■ Non

□ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : 0 %

□ 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** : 0 %

□ 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 0 % 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

□ ayant 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 produit financier promeut trois caractéristiques environnementales liées au climat, couvrant l'atténuation du changement climatique et l'adaptation aux risques climatiques :

- le suivi et l'amélioration de la performance énergétique des actifs, notamment au travers du suivi des consommations énergétiques et de la part de données réelles disponibles,
- la maîtrise de l'empreinte carbone du portefeuille par le suivi des émissions de gaz à effet de serre relatives aux consommations énergétiques,
- l'analyse de l'exposition des actifs aux risques climatiques physiques, notamment les aléas inondations et vagues de chaleur, afin d'améliorer la résilience du portefeuille face au changement climatique.

Il promeut également une dimension sociale à travers la mise en place de comités ESG avec les locataires. Ces instances permettent d'échanger sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, tout en assurant le suivi des actions d'amélioration, le pilotage de la performance ESG et le maintien d'un dialogue régulier avec les parties prenantes.

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

Les caractéristiques environnementales et sociales sont mesurées au moyen des indicateurs suivants :
- Part de données de consommations énergétiques réelles (% en m²)
- Intensité énergétique finale en m² (kWhef/m²)
- Intensité carbone en m² (en $kgCO_2e/m^2/an$)
- Part des actifs dont l'exposition face aux risques climatiques a été évaluée (% en m²)
- Part des actifs pour lesquels un comité ESG a été réalisé avec le(s) locataire(s) (% en m²)

Le fonds se fixe pour objectif une réduction de l'ordre de 50 % de ses émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des actifs, afin de tendre vers une trajectoire Well Below 2°C à horizon 2040. L'objectif Well Below 2°C est issu de l'Accord de Paris, qui vise à limiter l'élévation moyenne des températures mondiales en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels afin de limiter les impacts du changement climatique.

- *Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-ils à ces objectifs ?*

Sans objet. La société n'a pas vocation à investir dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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.

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

Sans objet. La société n'a pas vocation à investir dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

Sans objet. La société n'a pas vocation à investir dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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 ?

Sans objet. La société n'a pas vocation à investir dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur.

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

□ Oui

■ Non

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

Q*uelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?*

La politique d'investissement de la Société, SCPI de type « résidentiel et hôtelier », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisé sur le plan locatif et géographique.

La Société investi dans des actifs immobiliers construits, à construire, anciens ou neufs, essentiellement dans le secteur du résidentiel en ce inclus les résidences gérées (co-living, résidences étudiantes…). La SCPI investit également dans le secteur de l'hôtellerie, des appart'hotels et des résidences de tourisme.

- *Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?*

  Chaque actif présenté au comité d'investissement fait l'objet d'une « fiche synthèse note ESG ». Cette note repose sur un ensemble d'indicateurs relatifs à la performance environnementale et carbone de l'actif, à son exposition aux risques climatiques, au confort des occupants ainsi qu'à la prise en compte des aspects liés à la gouvernance. Cette analyse est mise en regard des critères d'investissement définis par la société de gestion afin d'évaluer la faisabilité, la cohérence et la pertinence du projet.

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.

- *Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?*

  L'engagement de réduire l'univers d'investissement ne s'applique pas à ce fonds.

- *Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?*

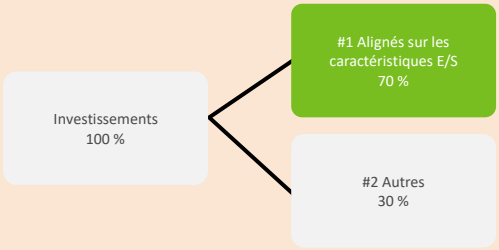
  La politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance repose sur l'adhésion de Praemia REIM aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies.
  Cette adhésion implique la prise en compte des critères de gouvernance dans les décisions d'investissement et le suivi des actifs, notamment en matière de respect des réglementations, d'éthique des affaires et de transparence.

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

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

Le produit financier prévoit d'investir à hauteur de 70% (en m² sous gestion) dans des actifs suivant les caractéristiques environnementales et sociales. La part restante correspond à la poche de liquidité et les actifs n'intégrant pas de caractéristiques environnementales ou sociales.

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.



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 permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*

  La société peut avoir recours à des instruments financiers dérivés, à titre de couverture (i) du risque de variation du taux d'intérêt que présenteraient les éventuels crédits bancaires qu'elle souscrirait à taux variable et (ii) du risque de change que présenteraient les investissements réalisés dans des devises autres que l'Euro. S'agissant d'outils de maîtrise d'un risque, et non d'exposition à un risque supplémentaire ni spéculatif, les instruments financiers dérivés auxquels la société a recours n'empêchent pas ni ne contribuent à atteindre des objectifs environnementaux ou sociaux.

D*ans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?*

Le produit financier ne poursuit pas d'objectif de conformité avec la taxinomie européenne des activités durables. Les investissements réalisés ne sont pas systématiquement alignés sur les critères techniques de la taxinomie et aucune garantie d'alignement ne peut être fournie.

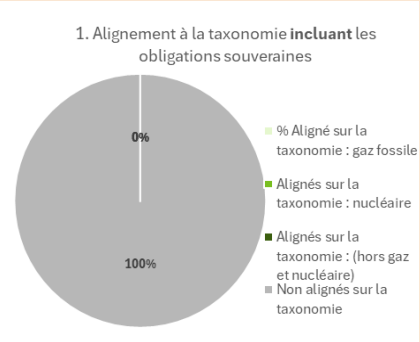
- *Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?*

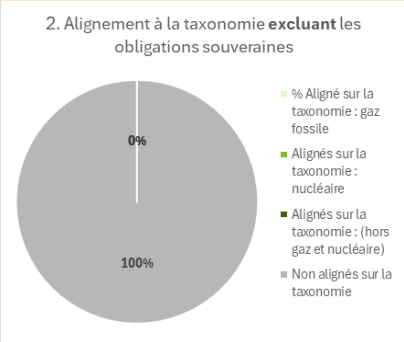
  □ Oui

  □ Dans le gaz fossile □ Dans l'énergie nucléaire

  ■ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le 1er 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 proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?*

  Le fonds n'a pas vocation à investir dans des investissements durables dans le cadre des objectifs visés par la taxinomie européenne.



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

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des investissements durables sur les enjeux environnementaux.



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

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des investissements durables sur les enjeux sociaux.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » ? Quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie «Autres» regroupent les actifs pour lesquels le suivi des caractéristiques environnementales et sociales est limité, en raison de leur surface, de leur état locatif et des éventuelles restructurations en cours. Ces actifs ne font pas l'objet de garanties minimales ESG, mais toute nouvelle acquisition est systématiquement évaluée selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cette poche peut également inclure les liquidités en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats). Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

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 :

https://www.praemiareim.fr/