

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

Dénomination du produit : SCPI Optimale

Identifiant d'identité juridique : 969500Y5WX5CUXFEAC07

Caractéristiques 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 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'activité **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 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 : ___%



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 ?

CONSULTIM Asset Management a obtenu le Label ISR le 21/12/2022.

La société inclut systématiquement dans sa stratégie, des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), qui participent aux choix d'investissement et impliquent un suivi annuel de la performance extra-financière.

L'objectif principal du fonds est de diminuer l'empreinte carbone des actifs sous gestion ainsi que la santé et la sécurité de ses occupants, et plus particulièrement :

- Environnement : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion

de l'eau et des déchets, préservation de la biodiversité, économie circulaire ;

- Social : mobilité, santé/sécurité, santé et confort des occupants, services rendus aux occupants, insertion sociale et développement local ;
- Gouvernance : résilience face au changement climatique, gestion de la chaîne d'approvisionnement, sensibilisation des parties prenantes et considération des usagers.

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.

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

Une liste de 59 critères a été construite afin d'évaluer et de suivre la performance ESG des actifs de la SCPI Optimale. Cette approche permet ainsi de mesurer l'impact des différentes typologies d'actifs sur des thématiques de développement durable ; et de répondre à l'objectif de la SCPI Optimale et du Label ISR : allier performance et durabilité.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- Le suivi des consommations énergétiques réelles (exprimée en kWhEF/m²/an) du fonds, comparé à des benchmarks nationaux ;
- Les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en kgCO₂eq/m²/an) et les pertes de fluides frigorigènes (exprimé en kgCO₂/eq de perte/m²/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux.

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

Oui,

Non

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

La SCPI OPTIMALE, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », vise à constituer et conserver sur le long terme un patrimoine immobilier locatif diversifié en immobilier.

La SCPI OPTIMALE investira dans tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros et situés dans les grandes métropoles françaises mais aussi dans des villes secondaires présentant selon la société de gestion, de réelles opportunités d'investissement. Le fonds est classifié article 8 au sens du règlement SFDR.

La politique d'investissement vise le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine, ainsi qu'une diversification dont la mise en œuvre se fera au travers du nombre d'actifs immobiliers acquis, de leur localisation, et de la diversité des locataires.

En règle générale, les actifs immobiliers seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat. Toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement - productifs de revenus potentiels à compter de leur mise en location - pourront être réalisés.

En outre, la SCPI OPTIMALE, s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs. En particulier la performance énergétique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre des actifs du patrimoine, la promotion de l'économie circulaire et la gestion optimale des déchets, ainsi que l'engagement des parties

prenantes.

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

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

La SCPI OPTIMALE, Société Civile de Placement Immobilier de type « classique », vise à constituer et conserver sur le Pour constituer le portefeuille d'investissements, l'équipe Consultim AM, en application de la documentation légale des véhicules concernés, définit un univers d'investissement composé de projets issus de périmètres d'investissement, qui auront fait l'objet d'une analyse ESG par la société de gestion avec l'attribution d'une note ESG.

Pour chaque projet étudié (instruction ou mise à jour d'un dossier d'analyse), les équipes de Consultim AM évaluent l'adéquation de l'investissement avec la politique d'investissement du fonds et les objectifs ISR visés.

Une note seuil du fonds (NSF) a été définie sur la base d'une analyse de la note ESG d'un actif fictif représentatif de l'univers investissable de la SCPI Optimale.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la Société de Gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'actions d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

L'analyse de chaque critère est qualitativement commentée et rigoureusement documentée. La note ESG « globale » résulte d'une pondération des notes E, S et G.

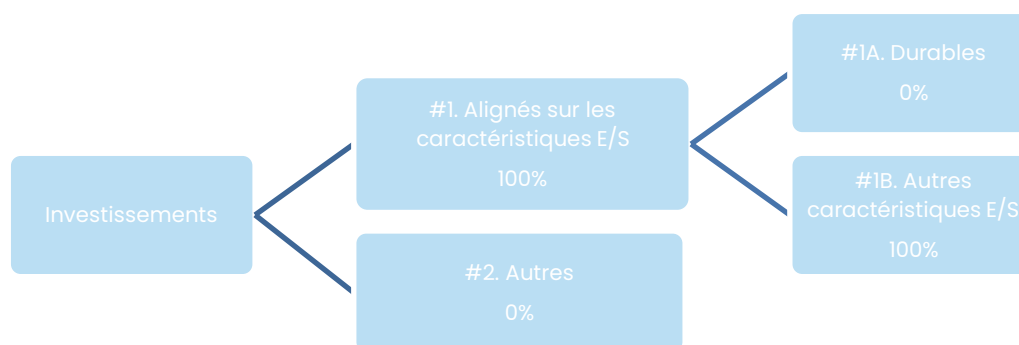
L'équipe interne en charge de l'analyse extra financière s'appuie sur de multiples sources pour aboutir à une note ESG, dont :

- Echanges directs avec les parties prenantes du projet (réunions physiques ou échanges par email) ;
☑ Les rapports publiés et mis à disposition incluant les rapports audités et non audités : rapports annuels, rapports RSE, codes d'Ethique, etc. ;
- Documents des fournisseurs de services de recherche ;
- Presse publique, presse spécialisée et sites Internet d'ONG, notamment pour les sujets de controverse.

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

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.

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



1. Alignés avec 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 **#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 #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les

caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont considérés comme des investissements durables.

#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 ?

La SCPI Optimale n'utilise pas de produits dérivés

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

Consultim Asset Management ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.



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

Non concerné

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

Non concerné

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

Non concerné

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun



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 promet ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable

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

Non concerné

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

Non concerné

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

Non concerné

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

Non concerné

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 :

[CONSULTIM Asset Management - Accueil \(consultim-am.com\)](https://www.consultim-am.com)