

DNCA INVEST SUSTAIN REAL ESTATE

RAPPORT
ARTICLE 29 LOI ENERGIE CLIMAT 2025

Politique / Stratégie ESG	Objectifs de gestion	Approche extra-financière
• Gestion ISR de conviction • Best-in-Universe • Exclusion des notations <4/10 en responsabilité • Politique de vote et d'engagement • Politique d'exclusion (notamment production de tabac, d'armes controversées, charbon, hydrocarbures non conventionnels) • 100% des investissements durables au sens du règlement SFDR (hors dérivés, liquidités et équivalent, fonds monétaires)	L'objectif d'investissement du Compartiment est de rechercher la performance en investissant dans des actions immobilières cotées et négociées sur les principales places boursières des pays européens développés, sur la durée d'investissement recommandée de 5 ans. Le Compartiment utilise l'indice de référence FTSE EPRA Eurozone capped € pour le calcul de la commission de performance, à des fins de comparaison de performance et pour déterminer l'univers d'investissement initial du Compartiment. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le style de gestion est discrétionnaire et intègre des critères environnementaux, sociaux / sociétaux et de gouvernance (ESG).	Le Compartiment a pour objectif l'investissement durable au sens de l'Article 9 du SFDR. Le Compartiment considère les indicateurs ESG suivants : • Indicateurs environnementaux : émissions de GES, pollution atmosphérique, pollution hydrique, consommation d'eau, utilisation des sols, etc. • Indicateurs sociaux : rémunération, inégalités hommes-femmes, santé et sécurité, travail des enfants, etc. • Indicateurs de gouvernance : corruption et pots-de-vin, évasion fiscale, etc • Notation qualité ESG globale. Le compartiment procède également à la publication des 14 PAI (Principal Adverse Impacts ou Principales Incidences Négatives) obligatoires et de 3 PAI facultatifs (Utilisation de l'eau, Recyclage de l'eau et Part d'investissement dans des sociétés sans politique de prévention des accidents du travail).

DNCA INVEST SUSTAIN REAL ESTATE

Principales caractéristiques au 31 décembre 2025

	Mesures
Classe d'actifs	Actions ISR
Zone d'investissement	Zone Euro
Actif net (M€)	5,1
Nombre d'emetteurs	27

Alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris

Adopté en décembre 2015 lors de la COP21, l'Accord de Paris met en place un cadre international de coopération sur le changement climatique qui a notamment pour objectif de limiter le réchauffement « bien en deçà de 2°C, et en poursuivant l'action menée pour le limiter à 1,5°C » (article 2), et d'atteindre un équilibre au niveau mondial entre les émissions et les absorptions de gaz à effet de serre dans la deuxième moitié du XXIème siècle (neutralité carbone) (article 4).

Depuis la COP 21 et l'Accord de Paris, l'atténuation et l'adaptation au changement climatique doivent faire partie de l'agenda quotidien des secteurs privé et public. Pour le secteur financier, l'agenda est défini dans les principaux objectifs convenus lors de la COP 21 : « *Rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution vers un développement à faible émission de gaz à effet de serre et résilient aux changements climatiques* ».

Depuis 2021, DNCA Finance s'est positionnée comme acteur de la lutte contre le changement climatique en adoptant l'alignement avec l'Accord de Paris et la limitation du réchauffement des températures à 2° d'ici l'année 2050. Cette trajectoire d'alignement a été précisée en 2022 avec notamment un objectif à 2030 (voir ci-dessous).

Objectifs– Alignement Accord de Paris

- Objectifs à court terme (objectifs 2025-2026)
- Objectifs à moyen terme sur la sortie des hydrocarbures non conventionnels et du charbon (2030 – 2040)
- Objectifs à moyen terme d'alignement des portefeuilles (2030) avec un indice de réchauffement de la température des portefeuilles DNCA Finance inférieur à 2,2°C
- Ambitions à long terme (2050) avec un indice de réchauffement de la température des portefeuilles DNCA Finance inférieur à 2°C

Les objectifs « alignement Accord de Paris » sont décrits plus précisément dans le Rapport Article 29 de DNCA Finance.

Outil de calcul et méthodologie

DNCA Finance utilise les scores de température du Carbon Disclosure Project (CDP[1]) pour piloter la trajectoire de température de ses investissements.

Les indicateurs suivis par DNCA Finance sont :

- Emissions de CO2 (en tonne d'équivalent CO2 par an) en absolu et par million d'euro investi
- Température : augmentation implicite de la température par rapport à l'ère préindustrielle (en score de température)

Les indicateurs sont ensuite agrégés de façon suivante :

- Emissions de CO2 scope 1 + 2 (en tonne d'équivalent CO2 par an et en tonne d'équivalent CO2 par an par million d'euro investi)

$$\sum_{n}^{i} \frac{Valeur\ de\ l'investissement_i}{Valeur\ de\ l'entreprise_i} \times Emission\ scope\ 1+2_i$$

- Température implicite : deux méthodes
  - Score de température pondéré par les émissions détenues par les entreprises (Enterprise Value + Cash Emissions weighted temperature score, ECOTS)
  - Score de température pondéré des poids du portefeuille (Weighted Average Temperature Score, WATS).

DNCA Finance calcule deux scores de températures afin d'isoler l'effet du traitement des températures manquantes.

- La première utilise uniquement les températures disponibles.
- La seconde utilise les températures disponibles et la température par défaut (3.4°) proposée par CDP pour toutes les valeurs manquantes.

Résultats

DONNEES CLIMAT

	Mesures	Taux de couverture
Emissions carbone (tCO2eq)	123	100,00%
Intensité carbone (tCO2eq/1 M € CA)	329,56	100,00%
Empreinte carbone (tCO2eq/1 M € investi)	24,62	100,00%
T°C – Disponible (méthode EOTS)	1,67	98%
T°C - Défaut	1,69	100%

PRINCIPAUX CONTRIBUTEURS AU SCORE DE TEMPERATURE (METHODOLOGIE EOTS, TEMPERATURES DISPONIBLES)

Les sociétés citées ci-dessous sont les émetteurs qui contribuent le plus au score global (donc au réchauffement implicite de la température), soit en raison de leur poids dans le total des émissions carbone, soit en raison de leur propre score).

[1] CDP, ex Carbon Disclosure Project, est une organisation collectant et publiant des données sur l'impact environnemental des entreprises, constituant la base de données mondiale la plus importante sur la performance environnementale des entreprises.

Noms	%encours	Température	Contribution (%)
TAG Immobilien AG	4,04%	1,50	0,449319748
Vonovia SE	8,62%	1,50	0,422165291
Altarea SCA	1,54%	3,40	0,243332608
Unibail-Rodamco-Westfield	9,53%	1,50	0,096145711
Klepierre SA	8,29%	1,50	0,089693355

Meilleurs scores de temperature

Nom	%encours	Temp.	Contribution (%)
Aedifica SA	5,69%	1,5	0,037036959
Carmila SA	2,03%	1,5	0,019542496
Cofinimmo SA	4,13%	1,5	0,020736663
Colonial SFL Socimi SA	3,17%	1,5	0,009409299
Covivio SA/France	3,69%	1,5	0,022637603

Moins bons scores de temperature

Nom	%encours	Temp.	Contribution (%)
CTP NV	2,54%	2,40	0,012537327
Eurocommercial Properties NV	2,04%	1,60	0,022148625
Aedifica SA	5,69%	1,50	0,037036959
Carmila SA	2,03%	1,50	0,019542496
Cofinimmo SA	4,13%	1,50	0,020736663

Principaux scores manquants

Nom	%encours
Shurgard Self Storage Ltd	2,53%
ARGAN SA	2,05%
Aroundtown SA	2,05%
Lumo Kodit Oyj	2,04%
Altarea SCA	1,54%

Alignement avec les objectifs internationaux de la Convention pour la Diversité Biologique

Les objectifs internationaux ont été fixés lors de la première Convention sur la Diversité Biologique (CDB) (Sommet de la Terre, 5 juin 1992). Ces objectifs sont :

- Conservation de la diversité biologique
- Utilisation durable de la diversité biologique
- Partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques

Ces objectifs ont été précisés depuis lors des différentes Conférence des Parties (COP) de la Convention sur la Diversité Biologique.

La 15ème conférence des Parties (COP15) pour la CDB s'est déroulée à Montréal en décembre 2022 sous la présidence chinoise. Cette COP 15 a permis d'aboutir à un nouveau plan stratégique mondial sur la biodiversité « Cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal » et ainsi succéder aux Objectifs d'Aïchi adoptés lors de la COP10 (Nagoya, Japon, 2010). Ce nouveau cadre contient 23 nouveaux objectifs à atteindre d'ici 2030 afin d'inverser l'érosion de la biodiversité.

Parmi ces cibles, trois ont un objectif quantitatif : réduire la perte des zones de forte importante pour la biodiversité « proche de zéro » (cible 1), restaurer « au moins 30% » des aires dégradées (cible 2) et atteindre 30% d'aires (marines, côtières, terrestres et d'eaux douces) protégées (cible 3).

Stratégie d'alignement aux objectifs internationaux de la Convention pour la Diversité Biologique

DNCA Finance inscrit sa stratégie biodiversité dans le cadre de :

- L'analyse des « pressions environnementales » décrites par l'IPBES[2] (détaillées dans la « Politique environnementale » de DNCA Finance)
- Le cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal
- Le cadre de référence de la TNFD

Dans un contexte d'un manque de données harmonisées et de standardisation des méthodologies, DNCA Finance ne fixe pas à ce jour d'objectifs à 2030 mais inscrit sa réflexion et sa recherche sur l'érosion de la biodiversité dans le contexte de la contribution :

- Aux ambitions proposées par le plan stratégique mondial sur la biodiversité « Cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal » ;
- A la stratégie de l'Union Européenne en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030 ;
- A la stratégie nationale biodiversité 2030 (SNB) ;
- Au respect des limites environnementales globales.

Indicateurs retenus

A court terme, DNCA Finance retient des indicateurs de pressions sur la biodiversité issus du CDP :

- Consommation d'eau (en mégalitre par an)
- Usage du sol pour production agricole / forestière (en hectare par an)

Depuis 2023, DNCA Finance complète ces indicateurs issus du CDP par des indicateurs d'incidences négatives (PAI), collectés et calculés via le processus de gestion des incidences négatives :

- 7 : Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité
- Opt 1.1 : Utilisation de l'eau
- Opt 1.2 : Recyclage de l'eau

[2] L'IPBES, Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques, est un groupe international d'experts sur la biodiversité, créé en 2012, sous l'égide de l'ONU. Il est l'équivalent du GIEC pour la biodiversité.

- 1, 2 et 3 : émissions de GES
- 4 : Exposition aux sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
- 6 : Intensité de consommation d'énergie (secteurs à fort impact climatique)
- 17 : Intensité de GES des Etats
- 8 : Rejets dans l'eau
- 9 : Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs

Résultats

PRESSIONS ENVIRONNEMENTALES

		Mesures	Taux de couverture
Source CDP	Consommation eau (ML/an - EVIC) (m3 - million d'euros investi)	17,00	35%
	Usage des sols pour la production agricole/forestière (ha/million d'euros investis - EVIC)	-	0,0%
PAI (Principales incidences négatives), en lien avec la biodiversité, source MSCI	Part du portefeuille investi dans des entreprises dont l'activité a une incidence négative sensible sur le plan de la biodiversité	0,00%	97,95%
	Utilisation de l'eau (consommation d'eau (m3) rapportée au chiffre d'affaires)	2 977,39	78,82%
	Taux de recyclage de l'eau	1,00%	3,17%
	Rejets dans l'eau (tonnes de rejets dans l'eau par million d'euros investi)		0,00%
	Déchets dangereux ou radioactifs (tonnes de déchets par million d'euros investi)	0,02	97,95%

Intégration à la Gestion des risques

Principes et méthodologie

DNCA Finance a choisi de retenir, au fur et à mesure de leur disponibilité, plusieurs types d'indicateurs pour mesurer et gérer les risques en matière de durabilité, dont les principaux sont :

- Notation « risques » issues d'ABA (émetteurs privés, souverains)
- Indicateurs de risque financier liés au climat (VAR Climat)

Indicateurs retenus

Notation Risques ABA

Le fonctionnement de l'analyse ABA, outil propriétaire d'analyse ESG de DNCA Finance, est décrit en détail sur le site internet de la société de gestion et dans le Rapport Article 29 de DNCA Finance.

La gestion des risques s'appuie sur le pilier « Risque de responsabilité » de l'analyse ABA.

Emetteurs privés : ce pilier propose une note sur 10 et se décompose en 4 thèmes : la responsabilité actionnariale, la responsabilité environnementale, la responsabilité sociale et la responsabilité sociétale. Chaque thème est construit en tenant compte des enjeux les

plus matériels pour les émetteurs (corrélation entre les critères et la performance économique de l'entreprise) et le nombre de critères est volontairement restreint à 24 et s'appuie sur une centaine de KPIs bruts.

Emetteurs publics : pour améliorer l'analyse du risque ESG des émetteurs souverains, DNCA Finance s'appuie sur l'agence de notation ISS depuis 2022. DNCA Finance a enrichi l'outil d'analyse ABA existant pour les émetteurs publics par l'utilisation de données brutes et de sous-scores ESG fournis par ISS.

VAR Climat

Le changement climatique peut entraîner des conséquences directes ou indirectes sur la performance économique et financière des entreprises, Etats ou organisations.

Il existe plusieurs méthodes de calcul du risque financier des portefeuilles lié au changement climatique. DNCA Finance intègre en 2025 les indicateurs VAR Climat fournis par MSCI. Le modèle Climate VaR de MSCI mesure l'impact potentiel de différents scénarios climatiques sur la valorisation des titres individuels. La VaR climatique indique, en points de pourcentage, quel pourrait être l'impact potentiel des effets du changement climatique sur la valeur de marché d'un titre, sur l'horizon 2100.

Il intègre 3 types d'impacts du changement climatique :

- Les risques politiques
- Les opportunités technologiques
- Les risques et opportunités physiques

Ces risques sont décrits de façon plus détaillée dans la « Politique Environnementale » de DNCA Finance, ainsi que dans le Rapport Article 29 de DNCA Finance.

Résultats

	Mesures	Taux de couverture
Note ABA moyenne (sur 10)	6,01	100%
VaR Climat physique et transition (Scénario 2° SSP2 / REMIND NGFS Disorderly "Average")	-0,74%	100%